



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 lutego 2022 r.

Poz. 993

UCHWAŁA NR VIII/XL/409/22 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 26 stycznia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Mienice, Psary, Rogoź, Szymanów i Wisznia Mała o nazwie MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/XXII/244/20 z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Mienice, Psary, Rogoź, Szymanów i Wisznia Mała o nazwie MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V i uchwałą nr VIII/XVIII/208/20 z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Wisznia Mała o nazwie MPZP WISZNIA MAŁA IV, po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, zatwierdzonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009 r., ujednoliconego uchwałą nr VIII/XXV/273/20 z dnia 3 listopada 2020 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Mienice, Psary, Rogoź, Szymanów i Wisznia Mała o nazwie MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu „MIENICE I” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu „PSARY IV” w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu „ROGOŹ II” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu „ROGOŹ II” w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rysunek planu „ROGOŹ III” w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 5;
- 6) rysunek planu „SZYMANÓW II” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 6;
- 7) rysunek planu „WISZNIA MAŁA V-B” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 7;

- 8) rysunek planu „WISZNIA MAŁA IV” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 8;
- 9) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 9;
- 10) 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, stanowiące załącznik nr 10;
- 11) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 11.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 2, w planie nie określa się:

- 1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linię wskazaną na rysunku planu wyznaczającą minimalną odległość usytuowania ścian zewnętrznych budynków w stosunku do linii rozgraniczających drogi. Linia ta nie dotyczy okapów i gzymsów o wysięgu nie większym niż 1 m oraz balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych o wysięgu nie większym niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla których nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz taką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nieuciążliwej zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona działalność usługowa spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz taką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone w planie jako dominujące na wyznaczonym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony ustaleniami planu, nie występuje samodzielnie na danym terenie, a jego powierzchnia nie przekracza powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym, obliczaną po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, schody, rampy itp.;

- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem, w tym uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć wszelkie 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 niezbędne do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 13) urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, kanalizacyjne, w tym przeciwpożarowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne oraz związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia techniczne;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) symbole terenów;
- 6) przeznaczenia terenów;
- 7) granica historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 8) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 10) obszar ujęty w ewidencji zabytków;
- 11) ciągi ekologiczne wzdłuż cieków wodnych.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 4) R – teren rolniczy;
- 5) WS – teren wód powierzchniowych;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MIENICE I”

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1R jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszarów położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Mienice, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) dachy budynków dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową w kolorze ceglącym;
- 3) elewacje budynków w kolorach jasnych, stonowanych.

3. W granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym lub publicznym;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 6) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy uwzględnia się dla linii sieci energetycznej 20kV strefę ochronną i pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Dla terenu 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, nieuciążliwa zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleń.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 12 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;

- 3) maksymalną wysokość zabudowy: dla urządzeń i obiektów towarzyszących oraz budynków usługowych: 7 m;
- 4) w zakresie dachów:
 - a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn w dachach;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Dla terenu 1KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. 1. Dla terenu 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) na gruntach nie objętych ochroną dopuszcza się urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW (bez elektrowni wiatrowych),
 - c) utwardzone drogi transportu rolnego,
 - d) urządzenia wodne i melioracyjne,
 - e) sztuczne zbiorniki wodne do celów hodowlanych.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zabudowę zagrodową, na zasadach określonych w ust. 3.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) w zakresie dachów, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażach i obiektach inwentarskich,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn w dachach;
- 3) dla części terenu obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 uchwały;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10 % powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1MN/U ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 90°.

2. W przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 90°.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogi.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla systemu komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogę IKDW oraz drogę przyległą do obszaru objętego planem,
- b) dopuszcza się realizację samodzielnych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach obszarów objętych planem z wyłączeniem terenu 1R,
- c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu o szerokości minimalnej 5 m;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- b) ustala się obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- c) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- d) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej, cieku lub innego odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,
- g) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

- h) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii,
- i) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla obszaru „PSARY IV”

§ 15. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszaru położonego w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy uwzględnia się dla linii sieci energetycznej 20kV strefę ochronną i pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 17. 1. Dla terenów: 2R, 3R, 4R ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie spowoduje to zmiany przeznaczenia terenu.

§ 18. 1. Dla terenu 2KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla systemu komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogę 2KDW oraz drogę przyległą do obszaru objętego planem,
- b) dopuszcza się realizację samodzielnych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych na terenie 2KDW;

2) dla systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje to zmiany przeznaczenia terenu.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe dla obszaru „ROGOŹ II”

§ 20. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 5R jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;

5) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 22. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się dla terenu 5R, w związku z sąsiedztwem łądowiska w Szymanowie, maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 163 m n.p.m.;
- 2) uwzględnia się dla linii sieci energetycznej 400kV strefę ochronną i pas technologiczny o szerokości 100 m (po 50 m od osi linii);
- 3) uwzględnia się dla linii sieci energetycznej 110kV strefę ochronną i pas technologiczny o szerokości 22 m (po 11 m od osi linii);
- 4) ustala się dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN200 oraz ciśnieniu 6,3MPa strefę kontrolowaną o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu);
- 5) ustala się dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN500 oraz ciśnieniu 8,3MPa strefę kontrolowaną o szerokości 8 m (po 4 m od osi gazociągu).

2. Dla stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu), dopuszczenie zagospodarowania terenu zielenią niską;
- 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

3. Dla stref ochronnych i pasów technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 23. 1. Dla terenu 5R ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zabudowę zagrodową, na zasadach określonych w ust. 3.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) w zakresie dachów:
 - a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym lub brązowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażach i obiektach inwentarskich,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn w dachach;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1.

§ 24. 1. Dla terenu 3KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenu 6R ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy, droga transportu rolnego.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie spowoduje to zmiany przeznaczenia terenu.

§ 26. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogę 3KDW oraz drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
 - b) ustala się obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
 - d) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej, cieków lub innego odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej, do rowu lub innego odbiornika, lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - h) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - i) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii,
 - j) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „ROGOŹ III”

§ 27. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów: 7R, 8R, 9R, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi oraz zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z dopuszczeniem realizacji: infrastruktury technicznej, dróg gospodarczych, urządzeń wodnych i melioracyjnych, sztucznych zbiorników wodnych do celów hodowlanych.

§ 28. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszaru położonego w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Rogoź obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) dachy budynków dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową w kolorze ceglastym;
- 3) elewacje budynków w kolorach jasnych, stonowanych.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym lub publicznym;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 6) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 30. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się dla terenów 1MN, 7R, 8R i 9R, w związku z sąsiedztwem łądowiska w Szymanowie, dopuszczalną całkowitą wysokość zabudowy do 163 m n.p.m.;
- 2) uwzględnia się dla linii sieci energetycznej 20kV strefę ochronną i pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ustala się dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN150 oraz ciśnieniu 6,3MPa strefę kontrolowaną o szerokości 40 m (po 20 m od osi gazociągu).

2. Dla strefy kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 pkt 3, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu), dopuszczenie zagospodarowania terenu zielenią niską;
- 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 31. 1. Dla terenu 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi lokalizowane w budynku mieszkalnym, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w obiektach wolno stojących,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleni.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych: 12 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: dla urządzeń i obiektów towarzyszących oraz wolno stojących budynków usługowych: 7 m;
- 4) w zakresie dachów:
 - a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn w dachach;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 1000 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 32. 1. Dla terenów: 7R, 8R, 9R ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zabudowę zagrodową, na zasadach określonych w ust. 4, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla części terenu 7R, położonej w ciągu ekologicznym wzdłuż cieków wodnych, obowiązują ustalenia § 27 pkt 3.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) w zakresie dachów, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażach i obiektach inwentarskich,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn w dachach;
- 3) dla części terenów 7R i 8R obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1.

§ 33. 1. Dla terenów: 10R, 11R ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie spowoduje to zmiany przeznaczenia terenu.

§ 34. 1. Dla terenu IWS przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie spowoduje to zmiany przeznaczenia terenu.

§ 35. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu IMN ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

2. W przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogi.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 36. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
 - b) ustala się obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
 - d) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej, cieku lub innego odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - g) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - h) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii,
 - i) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6. **Ustalenia szczegółowe dla obszaru „SZYMANÓW II”**

§ 37. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 2MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów: 2MN, 3MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 38. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszaru położonego w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Szymanów oraz położonego w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym; dopuszcza się lukarny;
- 3) elewacje budynków tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 4) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej poprzez:
 - a) utrzymanie zachowanego starodrzewu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uzupełniania zadrzewień w formie drzew z gatunków drzew długowiecznych;
- 5) zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla obszaru położonego w strefie ochrony „OW” zabytków archeologicznych obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla obszaru ujętego w ewidencji zabytków (park krajobrazowy w zespole dworskim z XIX w.), obowiązuje wymóg utrzymania jako teren zieleni urządzonej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 pkt 4.

§ 39. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i nieuciążliwej zabudowy usługowej;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 6) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 40. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, w związku z sąsiedztwem łądowiska w Szymanowie, ustala się dla terenów 2MN, 3MN i 2MN/U dopuszczalną całkowitą wysokość zabudowy do 163 m n.p.m.

§ 41. 1. Dla terenów: 2MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym lub publicznym lokalizowane w budynku mieszkalnym, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w obiektach wolno stojących,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych: 12 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: dla urządzeń i obiektów towarzyszących oraz wolno stojących budynków usługowych: 7 m;
- 4) w zakresie dachów:
 - a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym lub brązowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach: usługowych, gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn w dachach;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 1000 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 42.1. Dla terenu 2MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z nieuciążliwymi usługami lub nieuciążliwa zabudowa usługowa.

2. Dopuszcza się samodzielne funkcjonowanie zabudowy usługowej.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 2) zieleń.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 4) obowiązują ustalenia § 38 ust. 2 uchwały;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;

- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m².

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 43. 1. Dla terenu 4KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. 1. Dla terenu 1ZP ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej: park.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie spowoduje to zmiany przeznaczenia terenu.

§ 45. 1. Dla terenów: 2WS, 3WS ustala się przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem:

- 1) budowli hydrotechnicznych i inżynierskich, takich jak przepusty, mury oporowe;
- 2) dróg i infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie spowoduje to zmiany przeznaczenia terenu.

§ 46. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów 2MN, 3MN ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki :1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki : 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

3. Dla terenu 2MN/U ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogi.

5. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 47. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla systemu komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogę 4KDW lub drogi przyległe do obszaru objętego planem,
- b) dopuszcza się realizację samodzielnych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach obszarów objętych planem;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- b) ustala się obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- c) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- d) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej, cieku lub innego odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej, do rowu lub innego odbiornika, lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,
- h) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- i) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii,
- j) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „WISZNIA MAŁA V-B”

§ 48. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 4MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 49. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszarów położonych w strefie ochrony „OW” zabytków archeologicznych obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 50. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla nieuciążliwej zabudowy usługowej i budynku lub części budynku o funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 6) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 51. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dla Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 52. 1. Dla terenu 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym lub publicznym lokalizowane w budynku mieszkalnym, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w obiektach wolno stojących,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych: 12 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: dla urządzeń i obiektów towarzyszących oraz wolno stojących budynków usługowych: 7 m;
- 4) w zakresie dachów:
 - a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn w dachach;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 1000 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 53. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 4MN ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogi.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 54. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla systemu komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem,
- b) dopuszcza się realizację samodzielnych ciągów pieszy lub pieszo-rowerowy oraz dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach obszarów objętych planem,
- c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 5 m;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych na wszystkich terenach w granicach obszarów objętych planem, pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- b) ustala się obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- c) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- d) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej, cieku lub innego odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,
- g) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- h) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii,
- i) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „WISZNIA MAŁA IV”

§ 55. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 5MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 56. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszaru położonego w strefie ochrony „OW” zabytków archeologicznych obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 57. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym lub publicznym;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 6) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 58. 1. Dla terenu 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi lokalizowane w budynku mieszkalnym, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w obiektach wolno stojących,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych: 12 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: dla urządzeń i obiektów towarzyszących oraz wolno stojących budynków usługowych: 7 m;
- 4) w zakresie dachów:
 - a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым matowym lub brązowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn w dachach;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 1000 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 59. 1. Dla terenu 5KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 60. 1. Dla terenu 12R ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie spowoduje to zmiany przeznaczenia terenu.

§ 61. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 5MN ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

2. W przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1600 m², po 800 m² dla każdego segmentu;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą wydzieleni pod infrastrukturę techniczną i drogi.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 62. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla systemu komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogę 5KDW oraz drogi przyległe do obszaru objętego planem,
- b) dopuszcza się realizację samodzielnych ciągów pieszy lub pieszo-rowerowy oraz dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach obszarów objętych planem,
- c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych na wszystkich terenach w granicach obszarów objętych planem, pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- b) ustala się obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- c) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- d) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej, cieku lub innego odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,

g) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

h) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii,

i) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 63. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

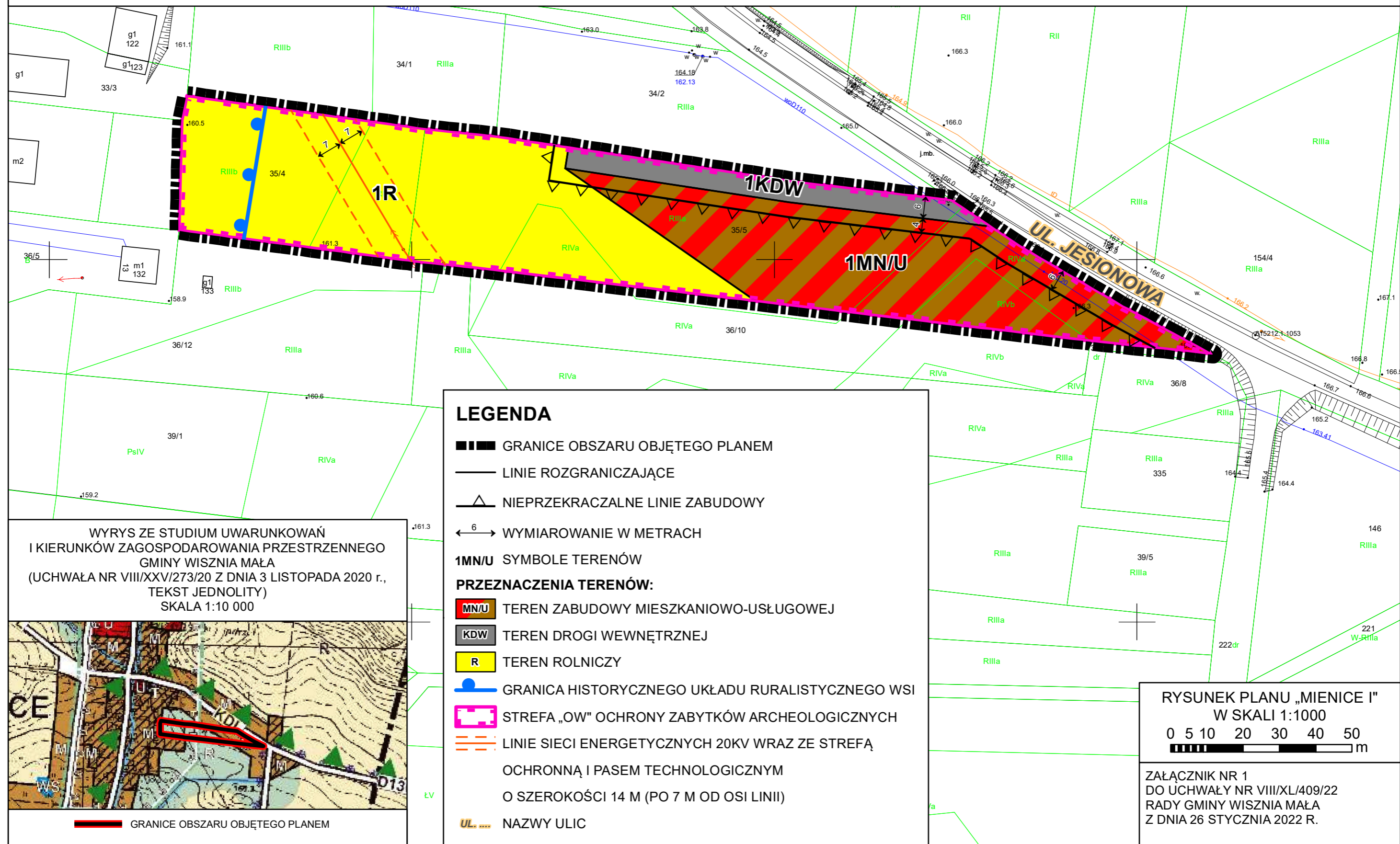
- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MN/U, 2MN/U, 1R, 5R, 7R, 8R i 9R;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

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

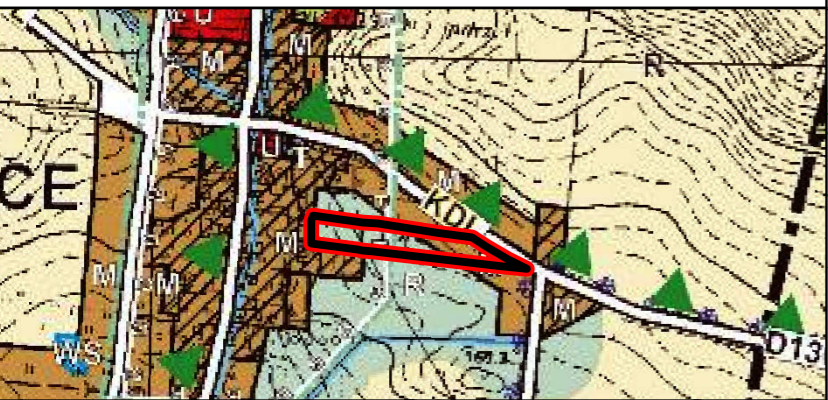
§ 65. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH:
MIENICE, PSARY, ROGOŹ, SZYMANÓW I WISZNIA MAŁA
O NAZWIE MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV**



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XXV/273/20 Z DNIA 3 LISTOPADA 2020 r.,
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

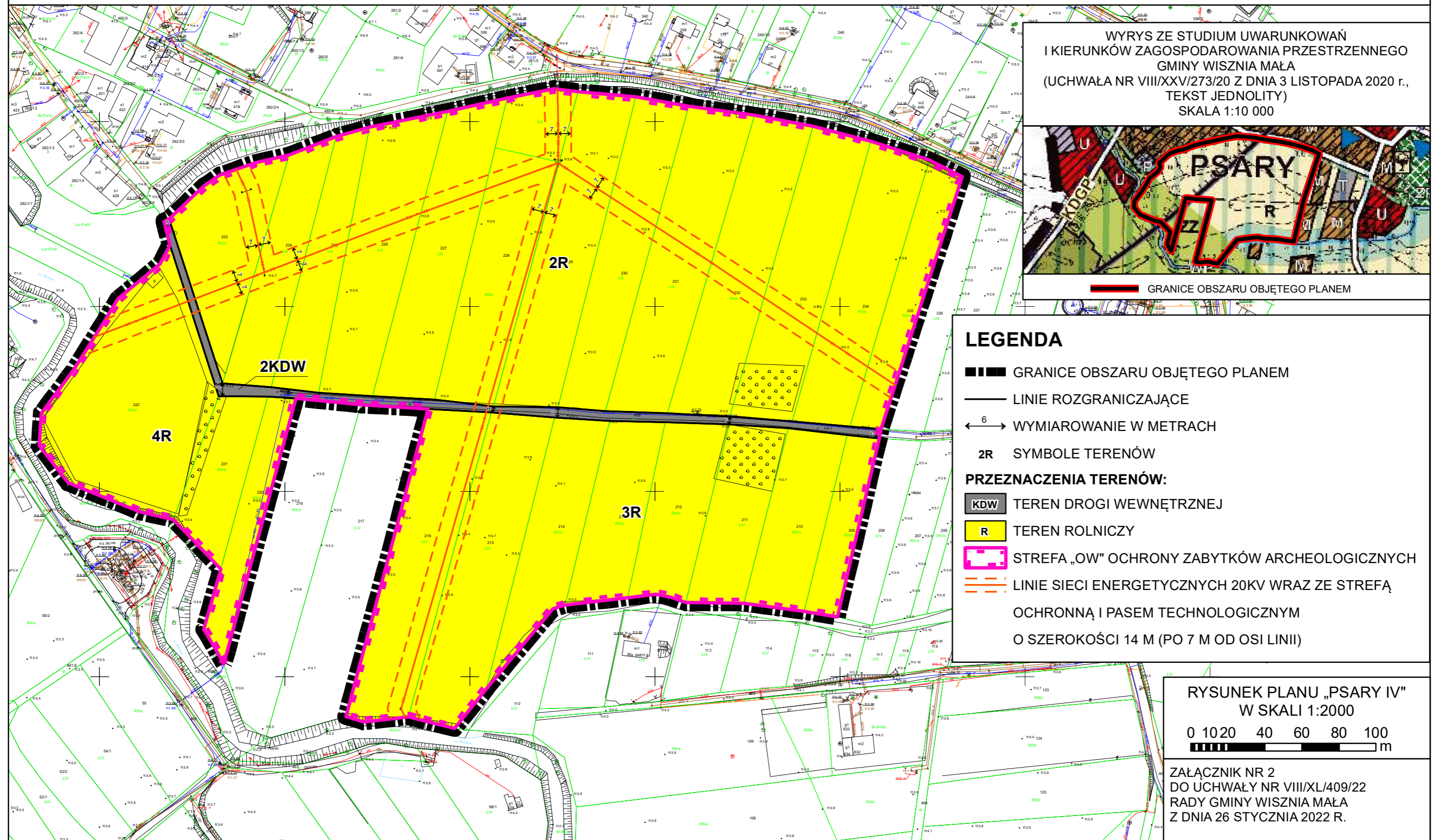
LEGENDA

- ▬▬▬ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ← 6 → WYMIAROWANIE W METRACH
- 1MN/U** SYMBOLE TERENÓW
- PRZEZNACZENIA TERENÓW:**
- MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- R** TEREN ROLNICZY
- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI
- ▬▬▬ STREFA „OW” OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- ▬▬▬ LINIE SIECI ENERGETYCZNYCH 20KV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ I PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZEROKOŚCI 14 M (PO 7 M OD OSI LINII)
- UL.** NAZWY ULIC

**RYСУNEK PLANU „MIENICE I”
W SKALI 1:1000**
0 5 10 20 30 40 50
m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VIII/XL/409/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 26 STYCZNIA 2022 R.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH:
MIENICE, PSARY, ROGOŹ, SZYMANÓW I WISZNIA MAŁA
O NAZWIE MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XXV/273/20 Z DNIA 3 LISTOPADA 2020 r.,
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



LEGENDA

▬▬▬ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE

← 6 → WYMIAROWANIE W METRACH

2R SYMBOLE TERENÓW

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

R TEREN ROLNICZY

▬▬▬ STREFA „OW” OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

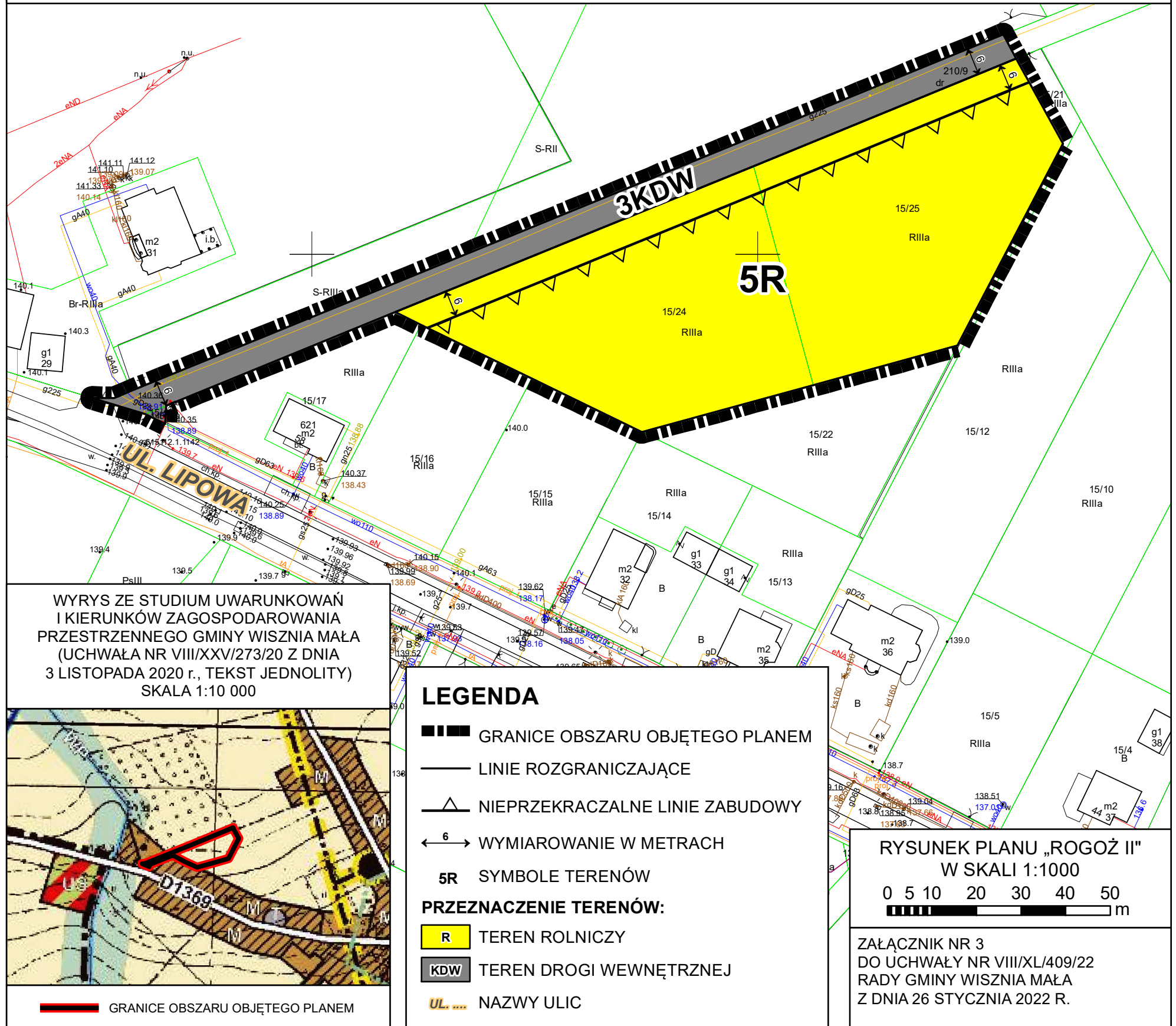
▬▬▬ LINIE SIECI ENERGETYCZNYCH 20KV WRAZ ZE STREFĄ
OCHRONNĄ I PASEM TECHNOLOGICZNYM
O SZEROKOŚCI 14 M (PO 7 M OD OSI LINII)

RYSUNEK PLANU „PSARY IV”
W SKALI 1:2000

0 10 20 40 60 80 100
m

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VIII/XL/409/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 26 STYCZNIA 2022 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBREMBACH: MIENICE, PSARY, ROGOŹ, SZYMANÓW I WISZNIA MAŁA O NAZWIE MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XXV/273/20 Z DNIA
3 LISTOPADA 2020 r., TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

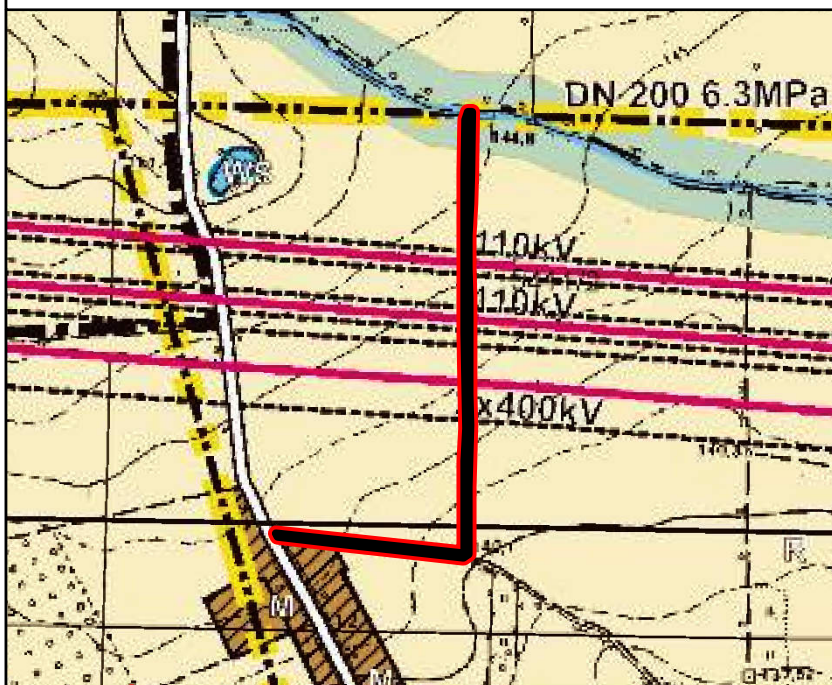
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE W METRACH
- 5R** SYMBOLE TERENÓW
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- R** TEREN ROLNICZY
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- UL.** NAZWY ULIC

RYSUNEK PLANU „ROGOŹ II”
W SKALI 1:1000
0 5 10 20 30 40 50
 m

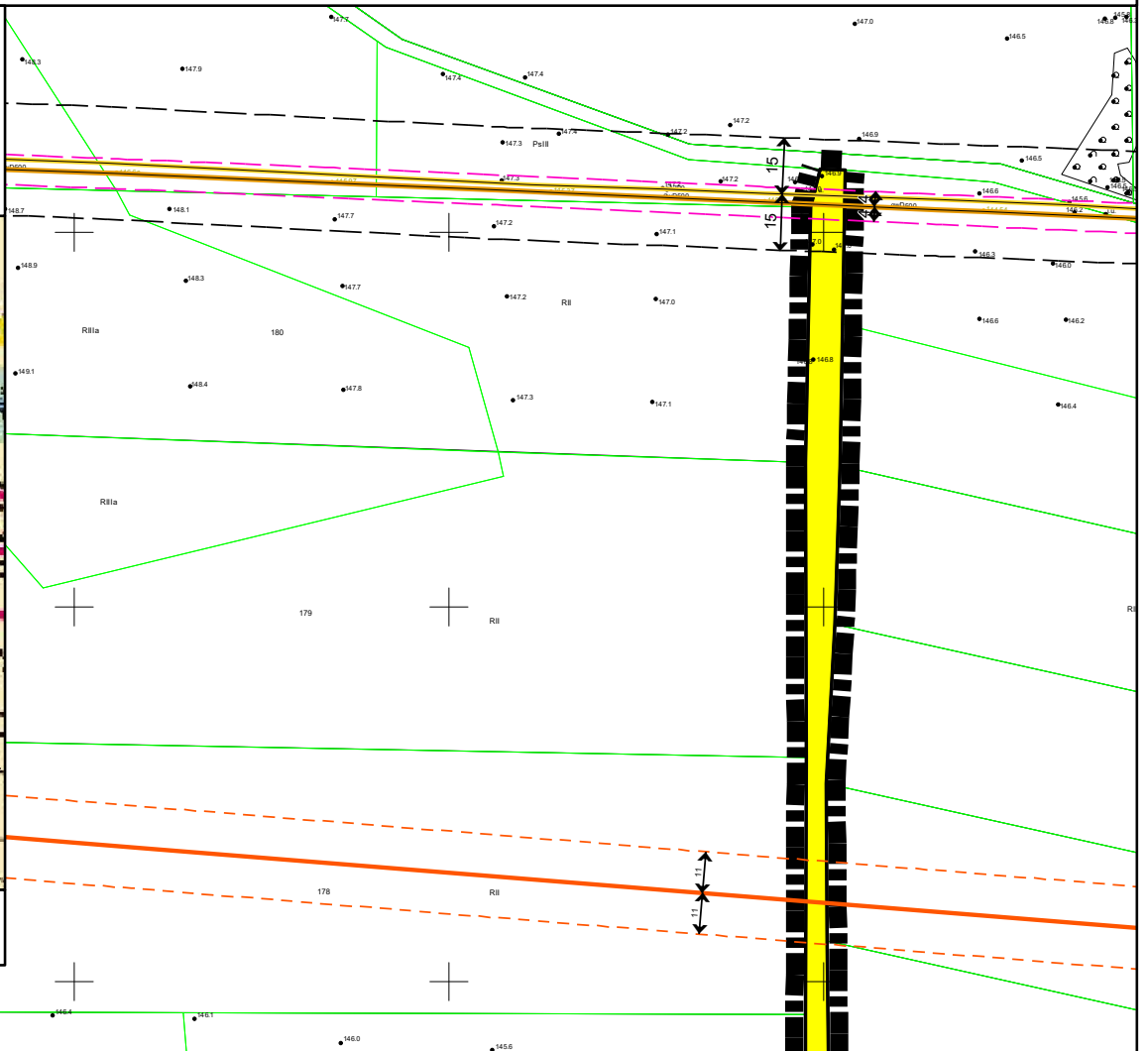
ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR VIII/XL/409/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 26 STYCZNIA 2022 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBREMBACH: MIENICE, PSARY, ROGOŹ, SZYMANÓW I WISZNIA MAŁA O NAZWIE MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XXV/273/20 Z DNIA 3 LISTOPADA 2020 r.,
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIE WYMIAROWE

6R SYMBOLE TERENÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

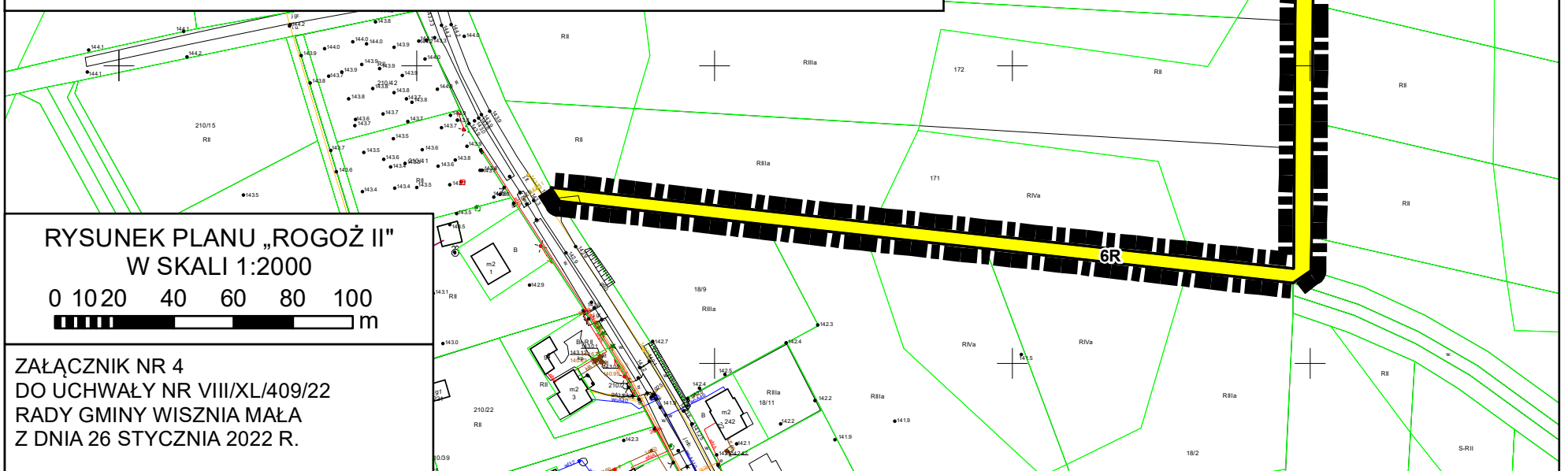
R TEREN ROLNICZY

LINIA SIECI ENERGETYCZNEJ 400KV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
I PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZEROKOŚCI 100 M (PO 50 M OD OSI LINII)

LINIA SIECI ENERGETYCZNEJ 110KV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
I PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZEROKOŚCI 22 M (PO 11 M OD OSI LINII)

GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY NOMINALNEJ DN 200
ORAZ CIŚNIENIU 6,3MPa WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
O SZEROKOŚCI 30 M (PO 15 M OD OSI GAZOCIĄGU)

GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY NOMINALNEJ DN 500
ORAZ CIŚNIENIU 8,4MPa WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
O SZEROKOŚCI 8 M (PO 4 M OD OSI GAZOCIĄGU)



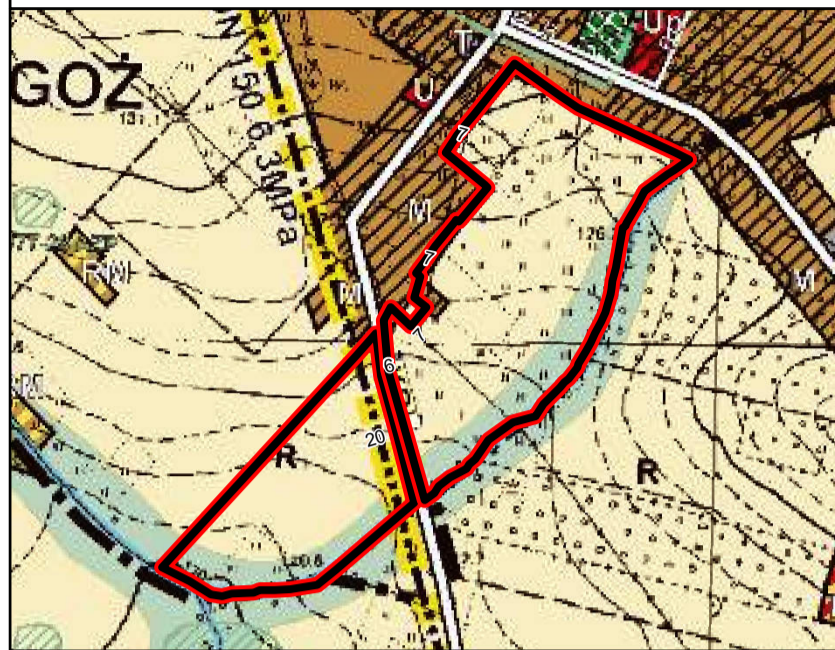
RYSUNEK PLANU „ROGOŹ II”
W SKALI 1:2000

0 10 20 40 60 80 100
 m

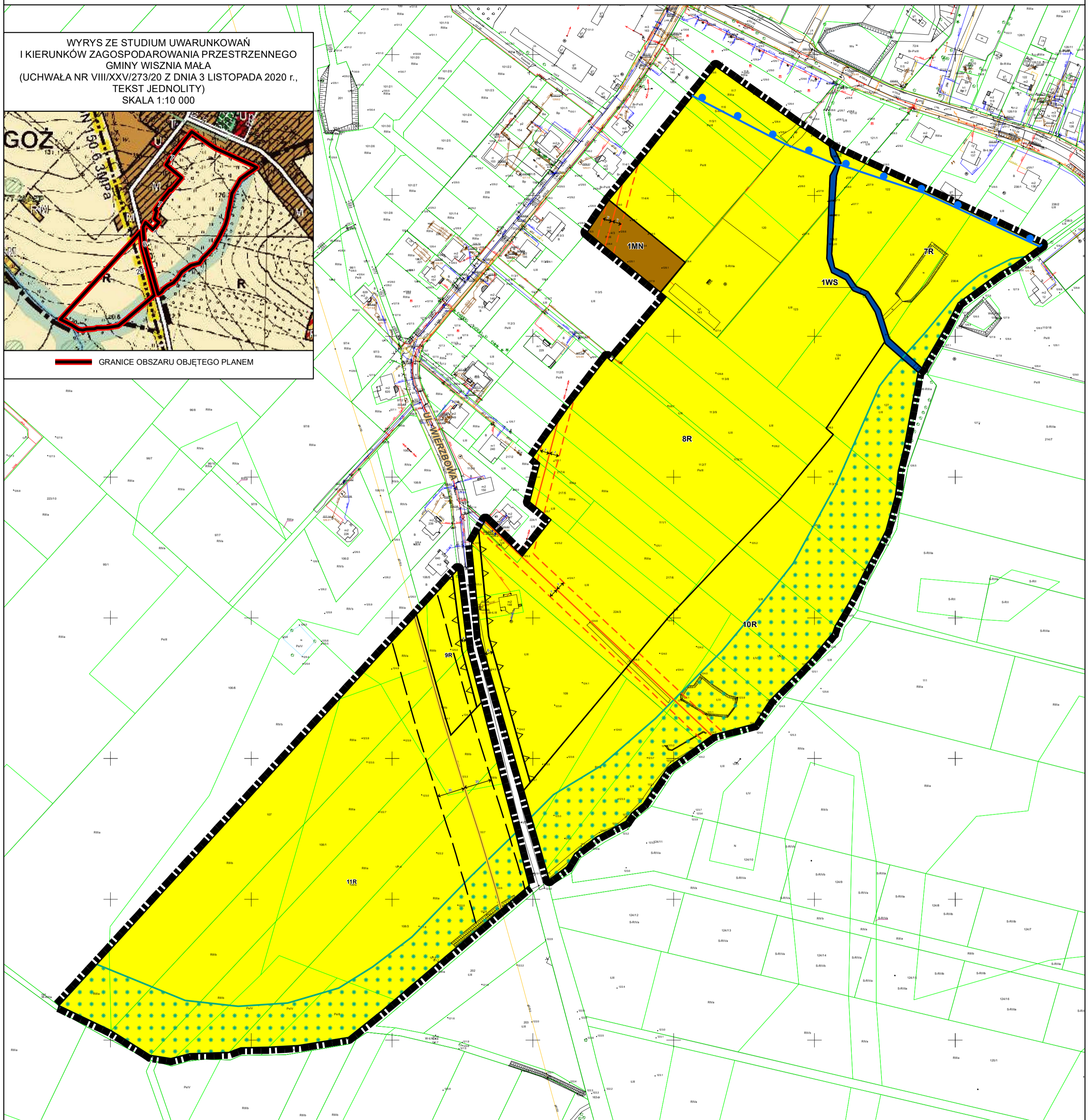
ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR VIII/XL/409/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 26 STYCZNIA 2022 R.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH:
MIENICE, PSARY, ROGOŹ, SZYMANÓW I WISZNIA MAŁA
O NAZWIE MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XXV/273/20 Z DNIA 3 LISTOPADA 2020 r.,
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA

■ ■ ■ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE

—△— NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

← 6 → WYMIAROWANIE W METRACH

1MN SYMBOLE TERENÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

R TEREN ROLNICZY

WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH

—●— GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI

— — — LINIE SIECI ENERGETYCZNYCH 20KV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
I PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZEROKOŚCI 14 M (PO 7 M OD OSI LINII)

— — — GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY NOMINALNEJ DN 150
ORAZ CIŚNIENIU 6,3MPa WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
O SZEROKOŚCI 40 M (PO 20 M OD OSI GAZOCIĄGU)

—●— CIĄGI EKOLOGICZNE WZDŁUŻ CIEKÓW WODNYCH

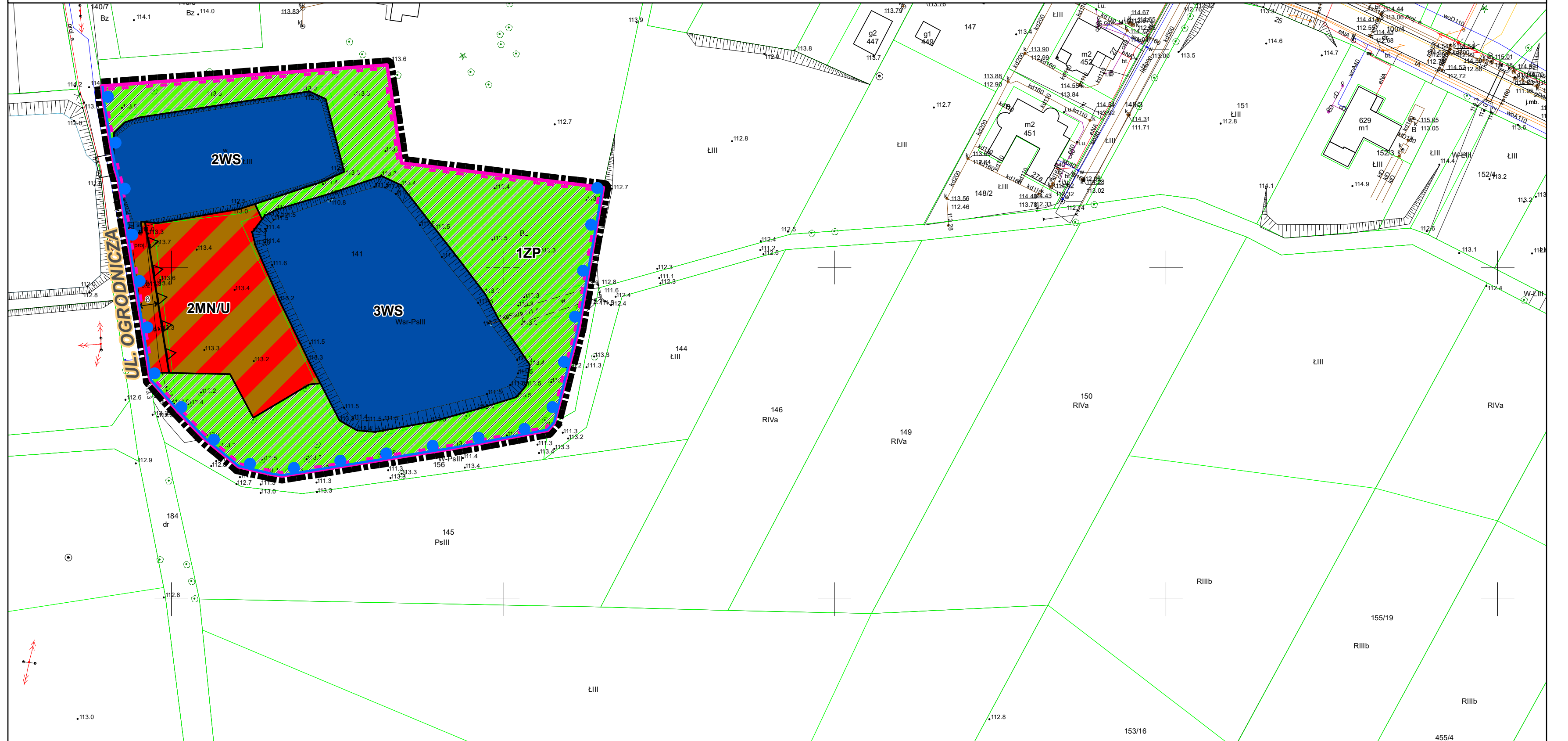
UL. ... NAZWY ULIC

RYСУNEK PLANU „ROGOŹ III”
W SKALI 1:2000

0 10 20 40 60 80 100
m

ZALĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR VIII/XL/409/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 26 STYCZNIA 2022 R.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH: MIENICE, PSARY, ROGOŹ, SZYMANÓW I WISZNIA MAŁA O NAZWIE MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV



LEGENDA

- ▬▬▬ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ← 6 → WYMIAROWANIE W METRACH

2MN/U SYMBOLE TERENÓW

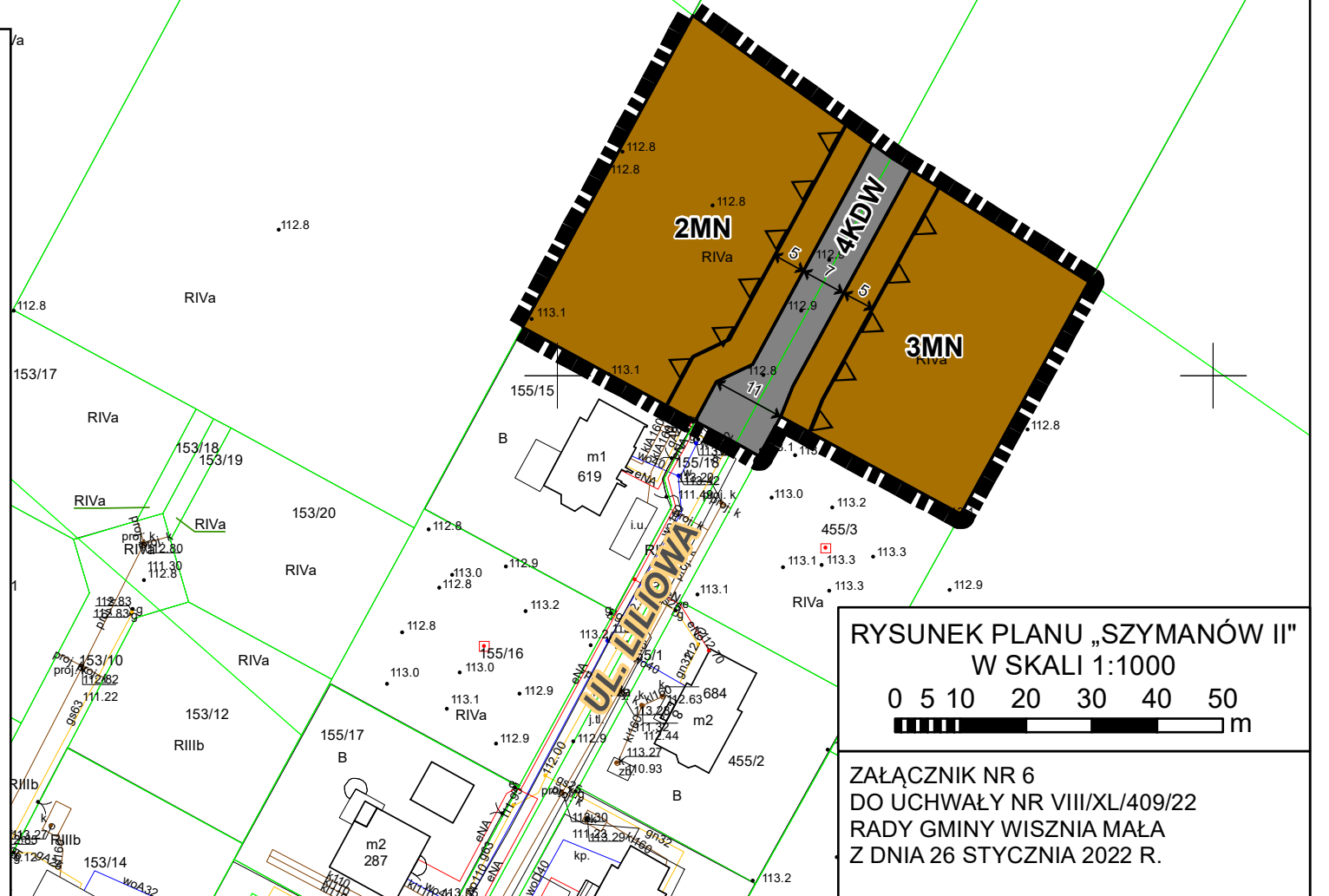
PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI
- STREFA OCHRONY „OW” ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- ORAZ STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORKIEJ
- OBSZAR UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- UL. ... NAZWY ULIC

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA (UCHWAŁA NR VIII/XXV/273/20 Z DNIA 3 LISTOPADA 2020 R., TEKST JEDNOLITY) SKALA 1:10 000



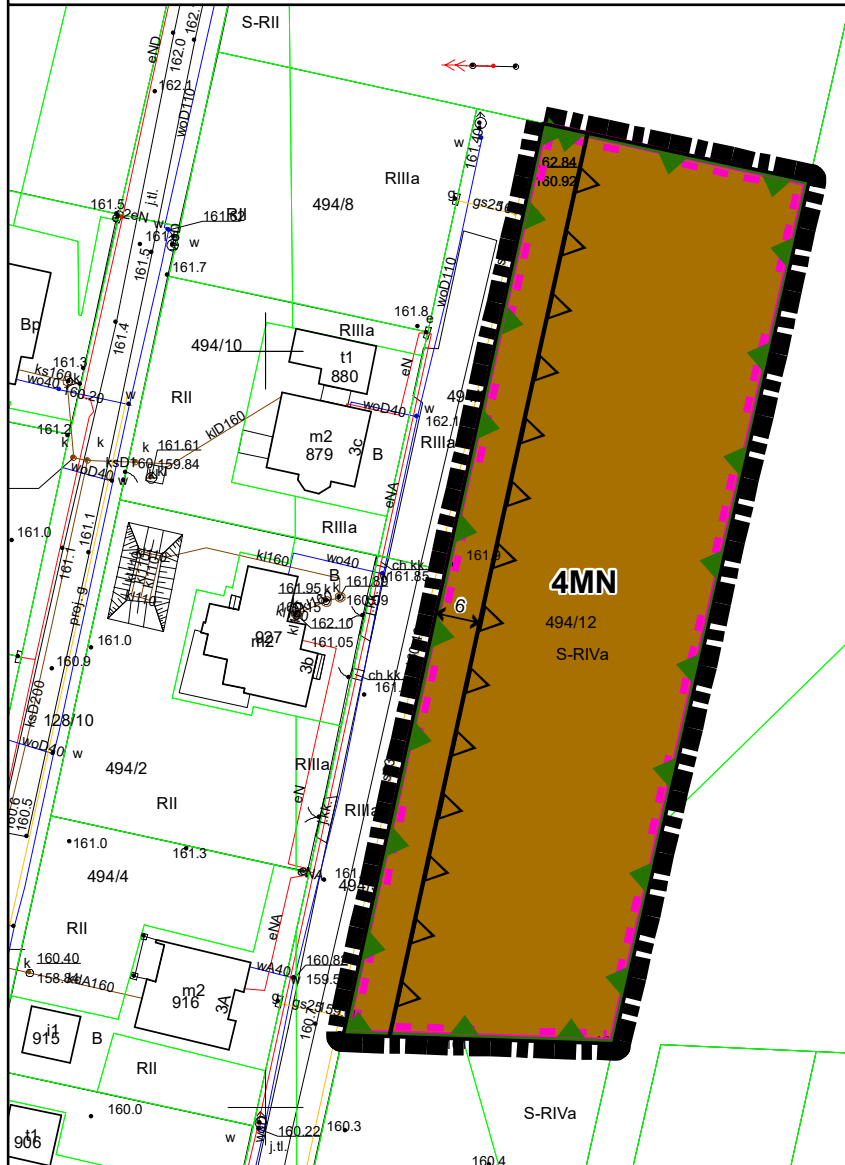
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



RYSunEK PLANU „SZYMANÓW II” W SKALI 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 m

Załącznik nr 6 DO UCHWAŁY NR VIII/XL/409/22 RADY GMINY WISZNIA MAŁA Z DNIA 26 STYCZNIA 2022 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH: MIENICE, PSARY, ROGOŹ, SZYMANÓW I WISZNIA MAŁA O NAZWIE MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV



131/9

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XXV/273/20 Z DNIA 3
LISTOPADA 2020 r., TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- ▲ NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ← 6 → WYMIAROWANIE W METRACH
- 4MN** SYMBOLE TERENÓW
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- STREFA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "WZGÓRZA TRZEBNICKIE"

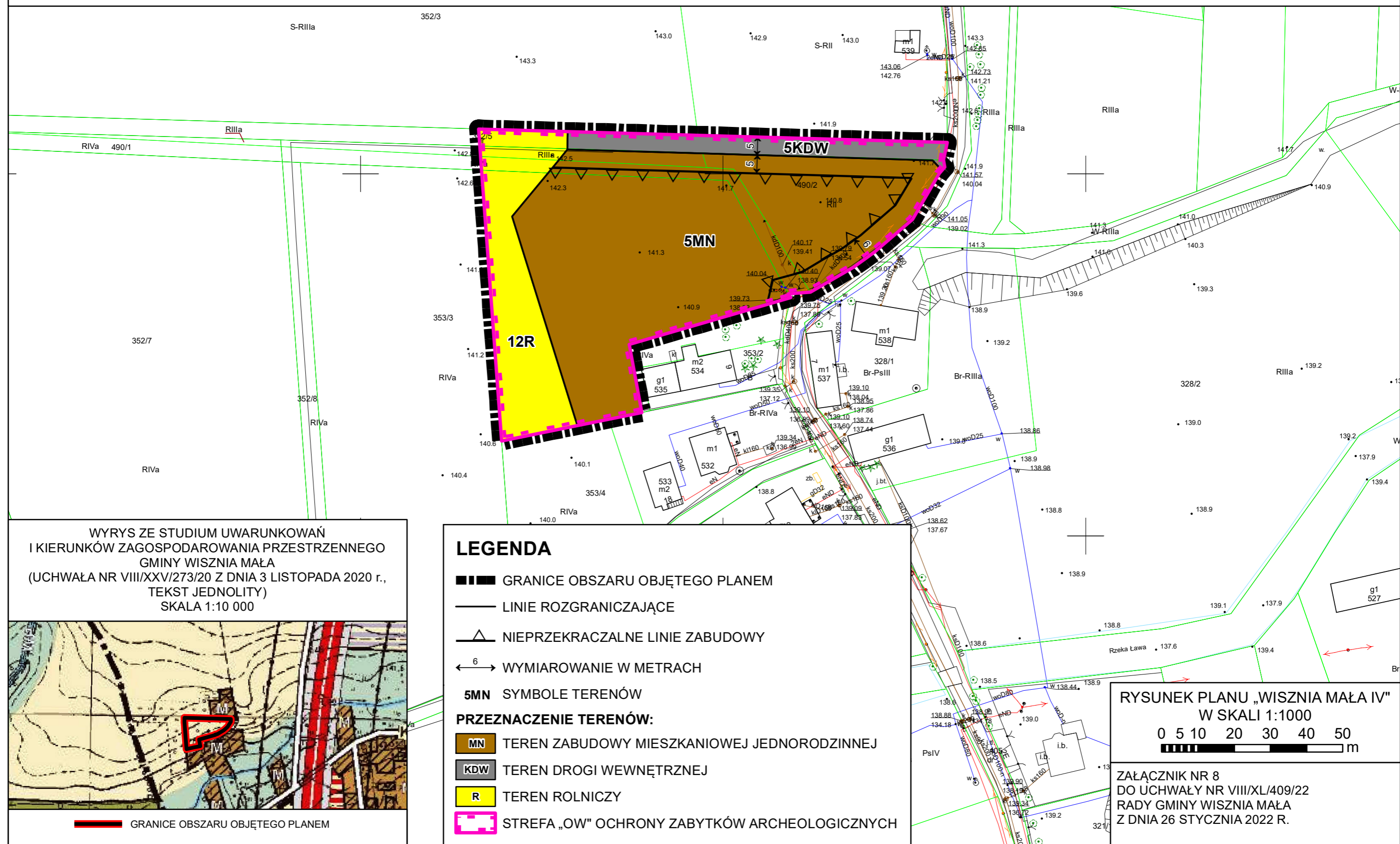


**RYSUNEK PLANU „WISZNIA MAŁA V-B”
W SKALI 1:1000**

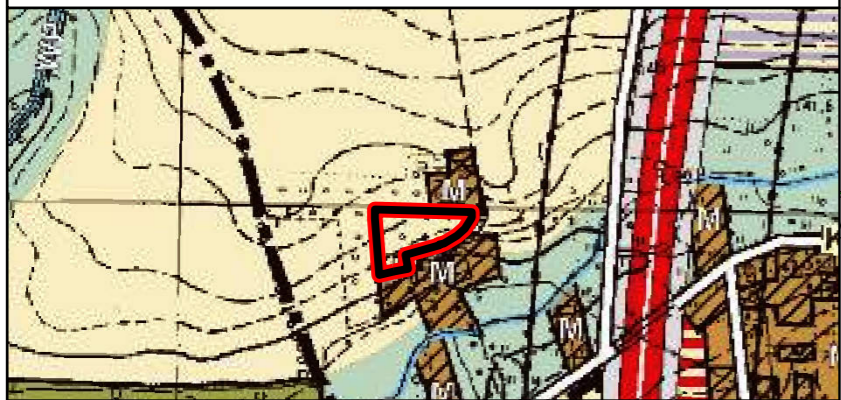
0 5 10 20 30 40 50
m

ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR VIII/XL/409/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 26 STYCZNIA 2022 R.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH:
MIENICE, PSARY, ROGOŹ, SZYMANÓW I WISZNIA MAŁA
O NAZWIE MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŹ II – ROGOŹ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V-B – WISZNIA MAŁA IV**



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XXV/273/20 Z DNIA 3 LISTOPADA 2020 r.,
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

- ▬▬▬ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ← 6 → WYMIAROWANIE W METRACH

5MN SYMBOLE TERENÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- R TEREN ROLNICZY
- STREFA „OW” OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

**RYSUNEK PLANU „WISZNIA MAŁA IV”
W SKALI 1:1000**
0 5 10 20 30 40 50
m

ZAŁĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR VIII/XL/409/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 26 STYCZNIA 2022 R.

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr VIII/XL/409/22
Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Z uwagi na brak uwag do projektu planu, o których mowa w art. 16 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr VIII/XL/409/22
Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr VIII/XL/409/22

Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 26 stycznia 2022 r.

Zalacznik11.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę