



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 grudnia 2022 r.

Poz. 6498

UCHWAŁA NR VIII/L/489/22 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 9 listopada 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach:
Machnice, Malin, Mienice, Ligota Piękna, Piotrkowiczki, Szewce, Szymanów, Wisznia Mała i Wysoki
Kościół o nazwie MPZP MACHNICE I – MALIN VII – MIENICE II – LIGOTA PIĘKNA V –
PIOTRKOWICZKI III – MPZP SZEWCY IV – SZYMANÓW III – WISZNIA MAŁA VII – WYSOKI
KOŚCIÓŁ I – MALIN VIII**

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 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr VIII/XXXI/324/21 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Machnice, Malin, Mienice, Ligota Piękna, Piotrkowiczki, Szewce, Szymanów, Wisznia Mała i Wysoki Kościół o nazwie MPZP MACHNICE I – MALIN VII – MIENICE II – LIGOTA PIĘKNA V – PIOTRKOWICZKI III – MPZP SZEWCY IV – SZYMANÓW III – WISZNIA MAŁA VI – WISZNIA MAŁA VII – WYSOKI KOŚCIÓŁ I oraz uchwałą nr VIII/XXXII/341/21 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Malin o nazwie MPZP MALIN VIII, 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 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2009 r., ujednoliconego uchwałą nr VIII/XLVII/468/22 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 31 sierpnia 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Machnice, Malin, Mienice, Ligota Piękna, Piotrkowiczki, Szewce, Szymanów, Wisznia Mała i Wysoki Kościół o nazwie MPZP MACHNICE I – MALIN VII – MIENICE II – LIGOTA PIĘKNA V – PIOTRKOWICZKI III – MPZP SZEWCY IV – SZYMANÓW III – WISZNIA MAŁA VII – WYSOKI KOŚCIÓŁ I – MALIN VIII, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu „MACHNICE I” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu „MALIN VII” w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu „MIENICE II” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 3;

- 4) rysunek planu „LIGOTA PIĘKNA V” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rysunek planu „PIOTRKOWICZKI III” w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 5;
- 6) rysunek planu „SZEWCZE IV” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 6;
- 7) rysunek planu „SZYMANÓW III” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 7;
- 8) rysunek planu „WISZNIA MAŁA VII” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 8;
- 9) rysunek planu „WYSOKI KOŚCIÓŁ I” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 9;
- 10) rysunek planu „MALIN VIII” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 10;
- 11) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 11;
- 12) 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 12;
- 13) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 13.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3 poniżej, w planie nie określa się:

- 1) terenów górniczych, 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) przestrzeni publicznych, ze względu na brak występowania na obszarze planu takiej problematyki.

§ 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 zewnętrznych ścian budynków w stosunku do linii rozgraniczających drogi, linia ta nie dotyczy okapów i gzymsów o wysięgu nie większym niż 1 m oraz balkonów, wykuszy, 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, 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;
- 4) nieuciążliwej zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona jest działalność usługowa, 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 postanowieniami planu, a jego powierzchnia nie przekracza powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe;

- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, obliczaną po 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 i obiekty służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 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) historyczny układ ruralistyczny wsi;
- 7) obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego;
- 8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefa „K” ochrony krajobrazu;
- 10) stanowiska archeologiczne;
- 11) granica terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć 223 m n.p.m.;
- 12) granica zasięgu wyznaczonej powierzchni ograniczającej całkowitą wysokość zabudowy od rzędnej 118 m n.p.m. do 163 m n.p.m.

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) US – teren usług sportu rekreacji i kultury fizycznej;
- 4) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 7) R – teren rolniczy;
- 8) WS – teren wód powierzchniowych;
- 9) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 10) Z – teren zieleni.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MACHNICE I”

§ 6. 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 intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz historycznego układu ruralistycznego wsi ustala się zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. Dla terenu 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zieleni;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę 1KDD.

§ 9. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MALIN VII”

§ 11. 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 intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się dla całego obszaru Malin VII objętego niniejszym planem dopuszczalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 m n.p.m. dla obszaru położonego w granicach terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć 223 m n.p.m.

§ 13. Dla terenu 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zieleni;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Dla terenu 1Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni;
- 2) dopuszczenie realizacji: ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych;
- 3) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MIENICE II”

§ 16. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 17. 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 intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz historycznego układu ruralistycznego obowiązują następujące ustalenia: zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenu 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu rekreacji i kultury fizycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleni;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 250 m² terenu przeznaczonego pod urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;

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

§ 20. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - b) wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

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

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „LIGOTA PIĘKNA V”

§ 22. 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 terenu 1MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 23. 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 obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ze względu na występowanie w obszarze opracowania planu stanowiska archeologicznego nr 6/37/78-28 AZP osada wczesnośredniowieczna, ślad osadnictwa późne średniowiecze, ustala się w obrębie występowania chronionego stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w przypadku zamierzenia inwestycyjnego związanego z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dla całego obszaru Ligota Piękna V objętego niniejszym planem w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 m n.p.m.;
- 2) dla linii sieci energetycznej 110kV, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych strefę ochronną i pas technologiczny o szerokości 22 m (po 11 m od osi linii).

§ 25. 1. Dla terenu 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniaczej, 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: 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 lub zabudowy usługowej: 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.

§ 26. 1. Dla terenu 1MN 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) 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: 50% 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.

§ 27. 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 80° do 90°.

2. Dla terenu 1MN 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°.

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.

§ 28. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 5 m;

- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 7) ustala się realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 29. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - b) wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „PIOTRKOWICZKI III”

§ 30. 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 intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów: 1R, 2R, 3R, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów: 2MN, 3MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 32. 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.

§ 33. 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 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, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 34. 1. Dla terenów: 1R, 2R, 3R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury techniczne,
 - b) utwardzone drogi transportu rolnego,
 - c) urządzenia wodne i melioracyjne,
 - d) sztuczne zbiorniki wodne do celów hodowlanych.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, dla terenów, o których 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 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) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0.

§ 35. 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. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogi.
 3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach obszarów objętych planem;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 5 m;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 8) ustala się realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

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

- 1) 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 przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
- b) wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;

7) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;

8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;

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

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

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „SZEWCZE IV”

§ 39. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1ZP jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 40. 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 intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) 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;

2) zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

4. Dla obszaru położonego w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują następujące ustalenia: elewacje budynków tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych.

5. Dla zabytkowego parku dworskiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązek prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych, a także pielęgnacyjnych w zakresie zieleni.

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

- 1) w związku z sąsiedztwem ładowiska w Szymanowie, dla całego obszaru Szewce IV objętego niniejszym planem ustala się maksymalną 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.

§ 42. 1. Dla terenu 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) usługi publiczne.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia pomiędzy od 38° do 45° oraz dachy mansardowe: dolna część dachu mansardowego o kącie pomiędzy od 30° do 46°, górna natomiast od 58° do 60°;
- 3) dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym matowym;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,0.

§ 43. Dla terenu 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zieleń;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Dla terenu 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zieleń;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości 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. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogi.

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

§ 46. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) ustala się 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) ustala się realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na której lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - b) wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetyczne lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „SZYMANÓW III”

§ 48. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 2Z jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 49. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dla części obszaru Szymanów III objętego niniejszym planem położonego w granicach zasięgu wyznaczonej powierzchni ograniczającej całkowitą wysokość zabudowy od rzędnej 118 m n.p.m. do 163 m n.p.m. obowiązują ograniczenia maksymalnej całkowitej wysokości zabudowy od 118 m n.p.m. do 163 m n.p.m. uwzględniające położenie w granicach obszaru powierzchni przejściowej (nachylenie 1:7) oraz granicach obszaru powierzchni podejścia (nachylenie 1:30) lądowiska w Szymanowie;
- 2) dla pozostałej części obszaru Szymanów III objętego niniejszym planem w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 163 m n.p.m.;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące ograniczenia:
 - a) obowiązek stosowania technologii i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
 - b) obowiązek zabezpieczenia przed powodzią (np. poprzez stosowanie materiałów odpornych na działanie, wody, montaż uniemożliwiających porwanie/uszkodzenie przez wezbrane wody powodziowe),
 - c) zakaz wprowadzania nowych nasadzeń roślinności;
- 4) dla całego obszaru Szymanów III objętego niniejszym planem zakaz wykonywania robót lub czynności wpływających na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie 2Z i 1WS zakaz lokalizowania słupów energetycznych.

§ 50. 1. Dla terenu 2Z ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu 2Z ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń ściśle związanych z rzeką, służących uprawianiu turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie realizacji plaży i boiska do piłki plażowej, pod warunkiem, że będą realizowane bez trwałej zmiany ukształtowania terenu i bez wpływu na warunki przepływu wód wezbraniowych, a wszelkie elementach ich wyposażenia będą łatwo demontowalne w razie wystąpienia zagrożenia powodziowego;
- 3) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych, pod warunkiem, że będą one realizowane bez trwałej zmiany ukształtowania terenu i bez urządzeń funkcjonalnie z nimi związanymi, tj. ławek, stołów, wiat itp.;
- 4) dopuszczenie realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że będą one realizowane bez trwałej zmiany ukształtowania terenu i bez wpływu na warunki przepływu wód wezbraniowych.

3. Przy realizacji dopuszczonych obiektów i urządzeń obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 49 uchwały.

§ 51. 1. Dla terenu IWS ustala się 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: urządzeń wodnych, infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń ściśle związanych z rzeką, służących uprawianiu turystyki, sportu i rekreacji, pod warunkiem zachowania ograniczeń, o których mowa w § 49 uchwały.

§ 52. 1. Dla terenów: 1KDW, 2KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.

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

§ 53. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 54. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem.

§ 55. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 przeznaczeniem terenu oraz pod warunkiem zachowania ograniczeń, o których mowa w § 49 uchwały.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „WISZNIA MAŁA VII”

§ 56. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałas:

- 1) dla terenu 4MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 2ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 57. 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 intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują następujące ustalenia:

- 1) elewacje budynków tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 2) zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

4. Ze względu na występowanie w obszarze opracowania planu stanowiska archeologicznego nr 1/17/77-28 AZP osada datowana na epokę brązu, ustala się w obrębie występowania chronionego stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w przypadku zamierzenia inwestycyjnego związanego z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 58. 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) 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 38° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach 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.

§ 59. 1. Dla teren 2ZP ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji: ogrodów przydomowych, urządzeń rekreacyjnych, małej architektury, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych;
- 2) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 60. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości 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. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogi.

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

§ 61. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem lub drogi wewnętrzne, o których mowa w pkt 3;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszy lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 5 m;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 8) ustala się realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - b) wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „WYSOKI KOŚCIÓŁ I”

§ 63. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 4R jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 64. 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 obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla obszaru położonego w strefie „K” ochrony krajobrazu obowiązuje zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 65. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy uwzględnia się dla linii sieci energetycznej 110kV strefę ochronną o szerokości 22 m (po 11 m od osi linii).

§ 66. 1. Dla terenu 4R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury techniczne,
 - b) utwardzone drogi transportu rolnego,
 - c) urządzenia wodne i melioracyjne,
 - d) sztuczne zbiorniki wodne do celów hodowlanych.

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 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) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6.

§ 67. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie 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.

§ 68. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) 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 przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach drogi lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - b) wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MALIN VIII”

§ 70. 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.

§ 71. 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 historycznego układu ruralistycznego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) elewacje budynków tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 2) zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 72. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się dla całego obszaru Malin VII objętego planem w związku z sąsiedztwem łądowiska w Szymanowie, maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 m n.p.m.

§ 73. 1. Dla terenu 5R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury techniczne,
 - b) utwardzone drogi transportu rolnego,
 - c) urządzenia wodne i melioracyjne,
 - d) sztuczne zbiorniki wodne do celów hodowlanych.

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 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 położonego w granicach historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 70 ust. 2 uchwały;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6.

§ 74. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę przyległą do obszaru objętego planem;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) ustala się 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) ustala się realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

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

- 1) 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 przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach drogi lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - b) wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;

- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 9) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 10) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 77. 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: MN, MN/U, R, US, ZP;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

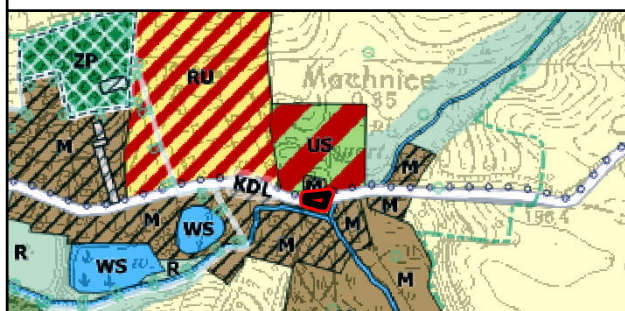
§ 78. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

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

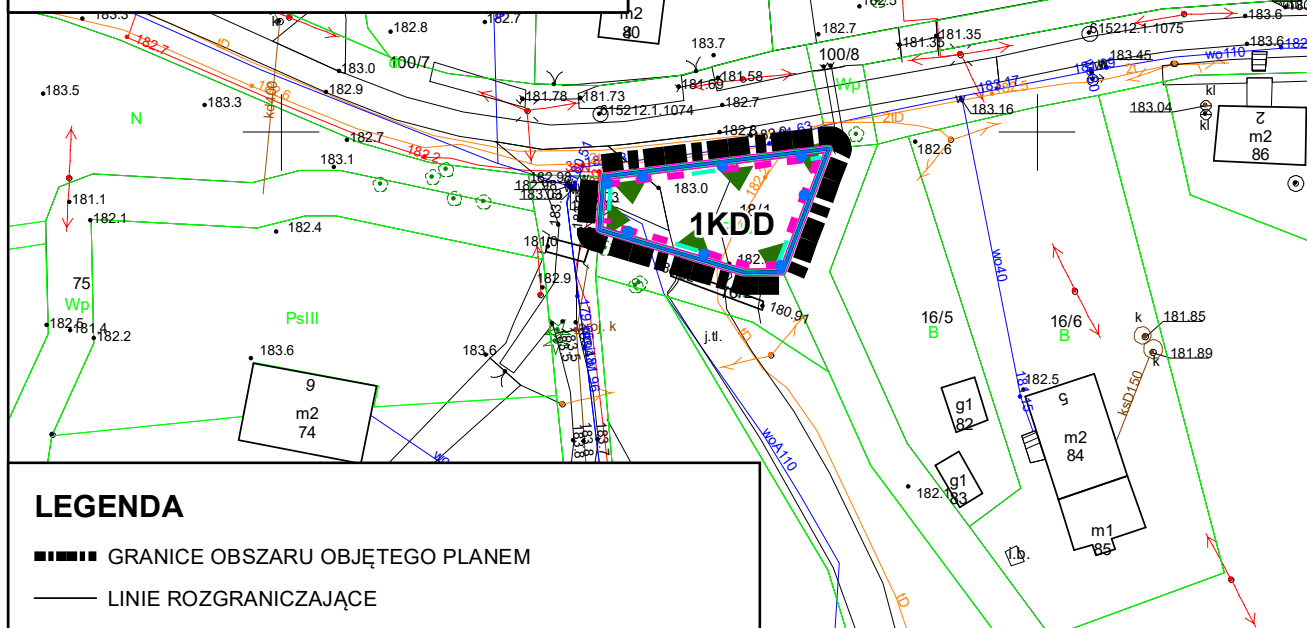
Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH: MACHNICE, MALIN, MIENICE, LIGOTA PIĘKNA, PIOTRKOWICZKI, SZEWCE, SZYMANÓW, WISZNIA MAŁA I WYSOKI KOŚCIÓŁ O NAZWIE MPZP MACHNICE I – MALIN VII – MIENICE II – LIGOTA PIĘKNA V – PIOTRKOWICZKI III – MPZP SZEWCE IV – SZYMANÓW III – WISZNIA MAŁA VII – WYSOKI KOŚCIÓŁ I - MALIN VIII

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XLVII/468/22
Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 R.
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- 1KDD SYMBOLE TERENÓW**
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "WZGÓRZA TRZEBNICKIE"**
- HISTORYCZNY UKŁAD RURALISTYCZNY WSI**
- OBSZAR INTENSYWNEGO OSADNICTWA PRADZIEJOWEGO, ŚREDNIOWIECZNEGO I NOWOŻYTNEGO**
- STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORKIEJ**

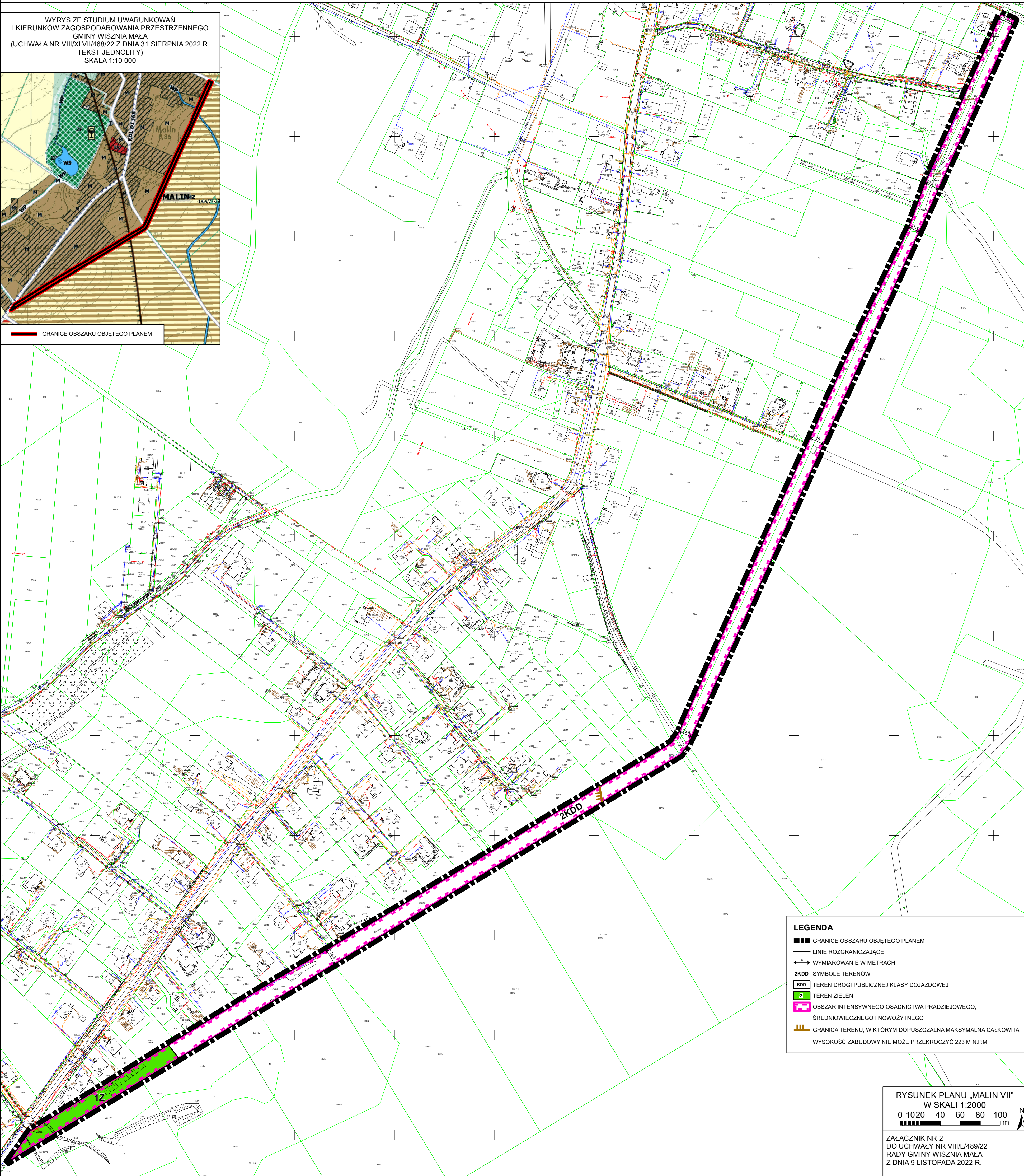
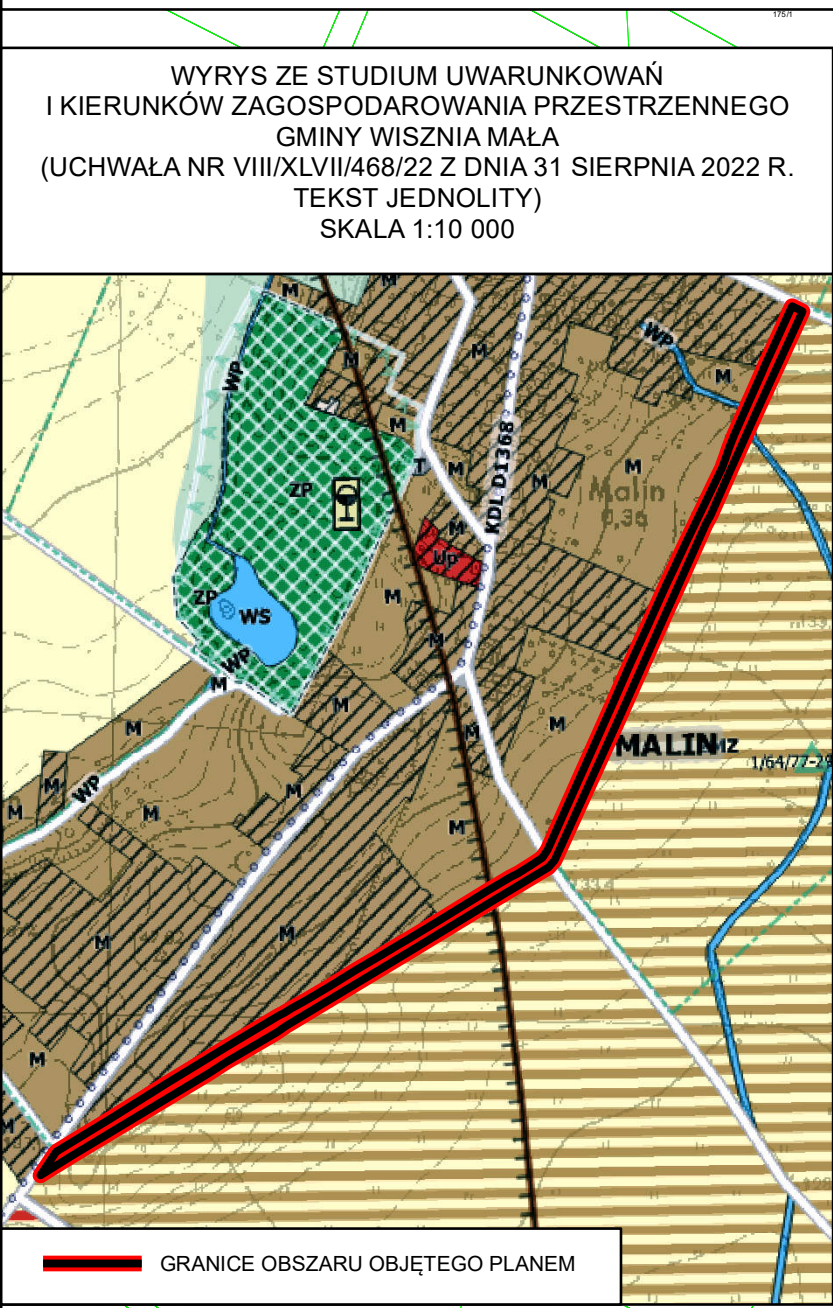
**RYSUNEK PLANU „MACHNICE I”
W SKALI 1:1000**

0 5 10 20 30 40 50 m



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VIII/L/489/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH: MACHNICE, MALIN, MIENICE, LIGOTA PIĘKNA, PIOTRKOWICZKI, SZEWCZE, SZYMANÓW, WISZNIA MAŁA I WYSOKI KOŚCIÓŁ O NAZWIE MPZP MACHNICE I – MALIN VII – MIENICE II – LIGOTA PIĘKNA V – PIOTRKOWICZKI III – MPZP SZEWCZE IV – SZYMANÓW III – WISZNIA MAŁA VII – WYSOKI KOŚCIÓŁ I - MALIN VIII



LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- WYMIAROWANIE W METRACH
- 2KDD SYMBOLE TERENÓW
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- TEREN ZIELNI
- OBZAR INTENSYWNEGO OSADNICTWA PRADZIEJOWEGO, ŚREDNIOWIECZNEGO I NOWOŻYTNEGO
- GRANICA TERENU, W KTÓRYM DOPUSZCZALNA MAKSYMALNA CAŁKOWITA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NIE MOŻE PRZEKROCZYĆ 223 M N.P.M

RYSunek PLANU „MALIN VII”
W SKALI 1:2000
0 1020 40 60 80 100 m

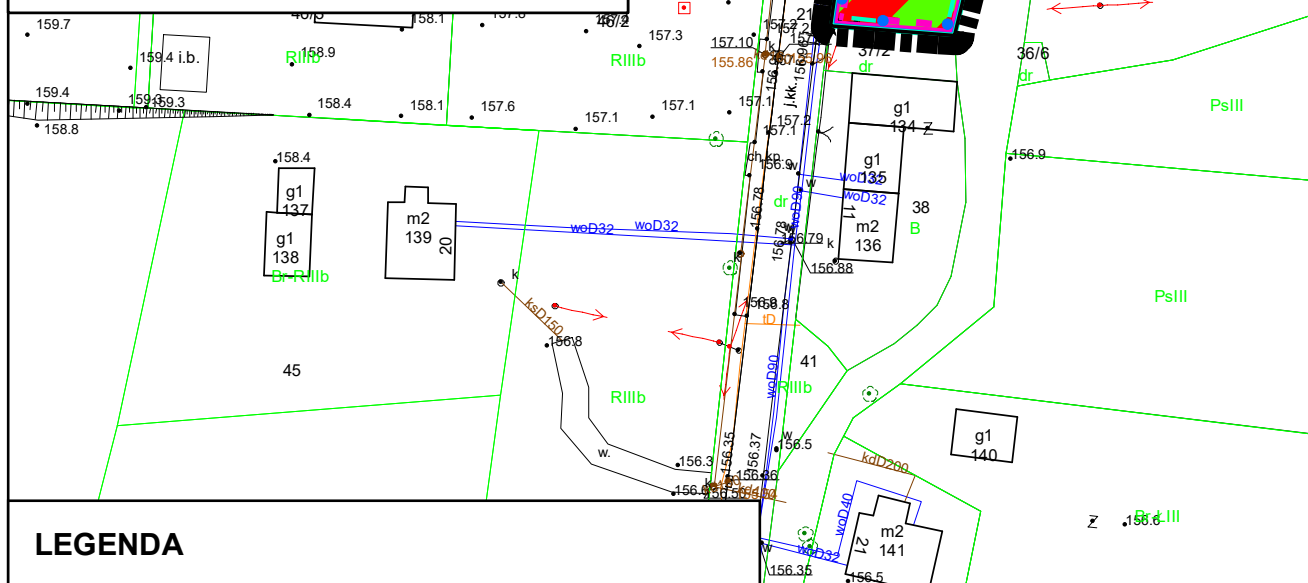
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VIII/L/489/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH:
MACHNICE, MALIN, MIENICE, LIGOTA PIĘKNA, PIOTRKOWICZKI,
SZEWCE, SZYMANÓW, WISZNIA MAŁA I WYSOKI KOŚCIÓŁ O NAZWIE
MPZP MACHNICE I – MALIN VII – MIENICE II – LIGOTA PIĘKNA V –
PIOTRKOWICZKI III – MPZP SZEWCE IV – SZYMANÓW III – WISZNIA
MAŁA VII – WYSOKI KOŚCIÓŁ I - MALIN VIII**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XLVII/468/22
Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 R.
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 1US** SYMBOLE TERENÓW
- US** TEREN USŁUG SPORTU REKREACJI I KULTURY FIZYCZNEJ
- HISTORYCZNY UKŁAD RURALISTYCZNY WSI
- OBSZAR INTENSYWNEGO OSADNICTWA PRADZIEJOWEGO, ŚREDNIOWIECZNEGO I NOWOŻYTNEGO
- STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORKIEJ

**RYSUNEK PLANU „MIENICE II”
W SKALI 1:1000**

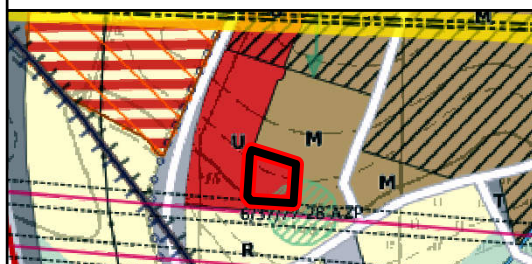
0 5 10 20 30 40 50
m



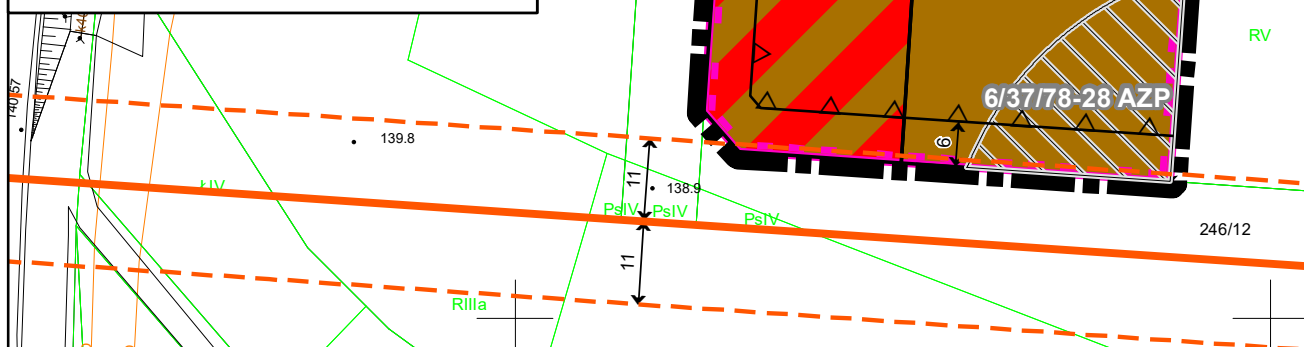
ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR VIII/L/489/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBREMBACH:
MACHNICE, MALIN, MIENICE, LIGOTA PIĘKNA, PIOTRKOWICZKI,
SZEWCY, SZYMANÓW, WISZNIA MAŁA I WYSOKI KOŚCIÓŁ O NAZWIE
MPZP MACHNICE I – MALIN VII – MIENICE II – LIGOTA PIĘKNA V –
PIOTRKOWICZKI III – MPZP SZEWCY IV – SZYMANÓW III – WISZNIA
MAŁA VII – WYSOKI KOŚCIÓŁ I - MALIN VIII**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XLVII/468/22
Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 R.
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

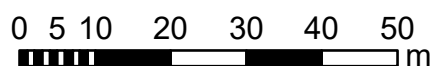


LEGENDA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  WYMIAROWANIE W METRACH
-  SYMBOLE TERENÓW
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  OBSZAR INTENSYWNEGO OSADNICTWA PRADZIEJOWEGO, ŚREDNIOWIECZNEGO I NOWOŻYTNEGO
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  LINIA SIECI ENERGETYCZNEJ 110KV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ I PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZEROKOŚCI 22 M (PO 11 M OD OSI LINII)

RYSUNEK PLANU „LIGOTA
PIĘKNA V”
W SKALI 1:1000

W SKALI 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR VIII/L/489/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.

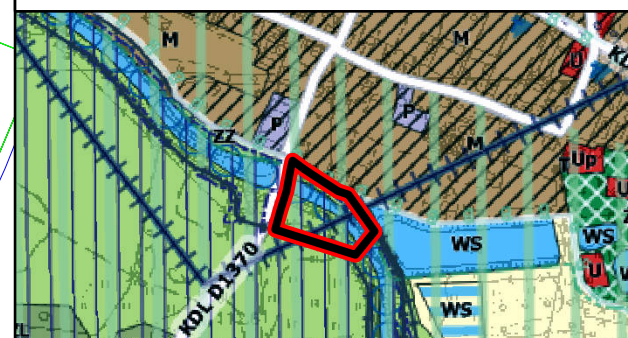
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH:
MACHNICE, MALIN, MIENICE, LIGOTA PIĘKNA, PIOTRKOWICZKI, SZEWCY, SZYMANÓW, WISZNIA MAŁA I WYSOKI KOŚCIÓŁ O NAZWIE MPZP MACHNICE I – MALIN VII – MIENICE II – LIGOTA PIĘKNA V –
PIOTRKOWICZKI III – MPZP SZEWCY IV – SZYMANÓW III – WISZNIA MAŁA VII – WYSOKI KOŚCIÓŁ I - MALIN VIII



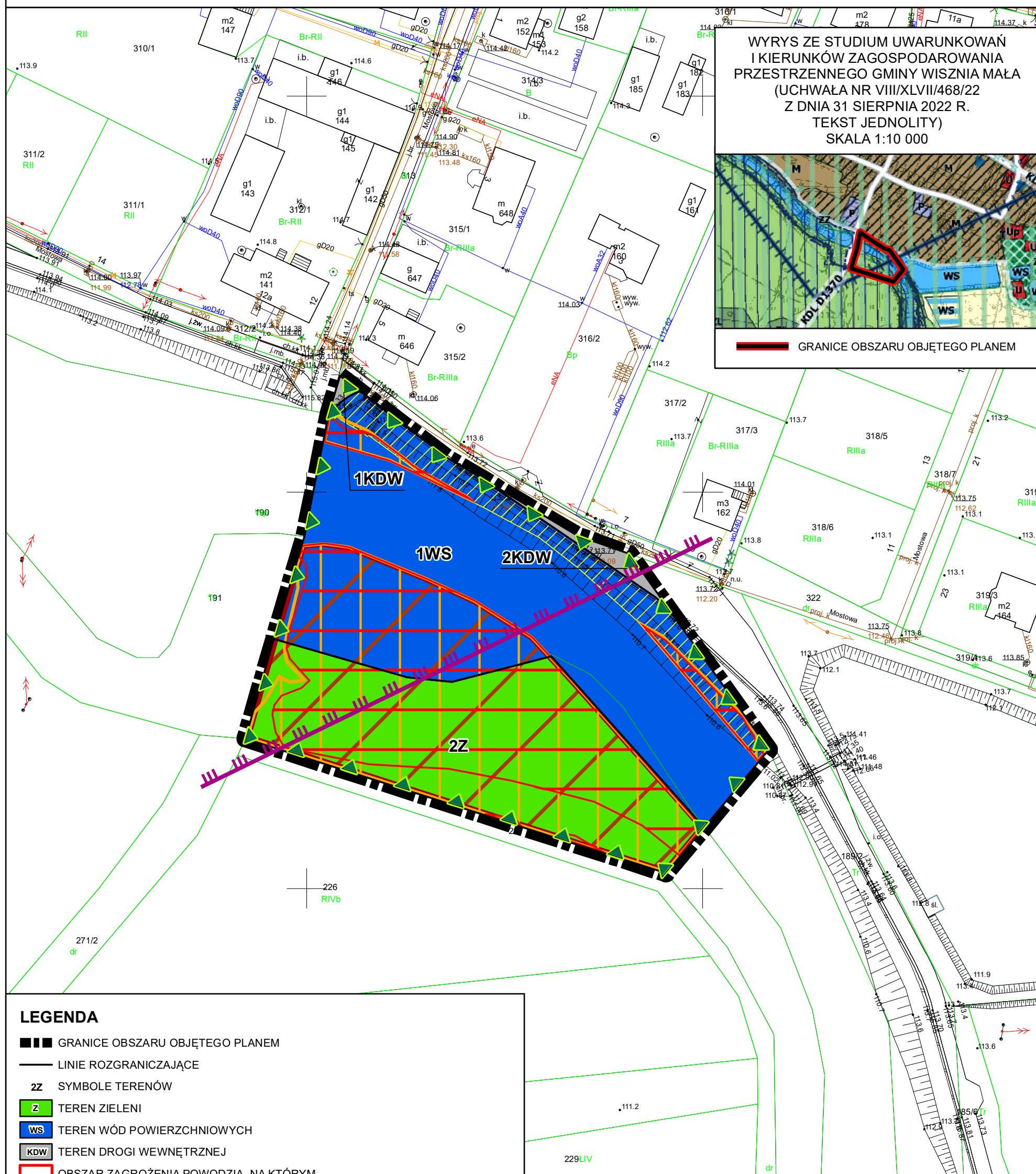
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE W METRACH
	SYMBOLE TERENÓW
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	HISTORYCZNY UKŁAD RURALISTYCZNY WSI
	OBSZAR INTENSYWNEGO OSADNICTWA PRADZIEJOWEGO, ŚREDNIOWIECZNEGO I NOWOŻYTNEGO
	STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	ZABYTEKOWY PARK DWORSKI, UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
	LINIE SIECI ENERGETYCZNYCH 20KV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ I PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZEROKOŚCI 14 M (PO 7 M OD OSI LINII)

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR VIII/L/489/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XLVII/468/22
Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 R.
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000



 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



PROJEKTOWANY OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOPRAZU "DOLINA RZĘKI WIDAWY"

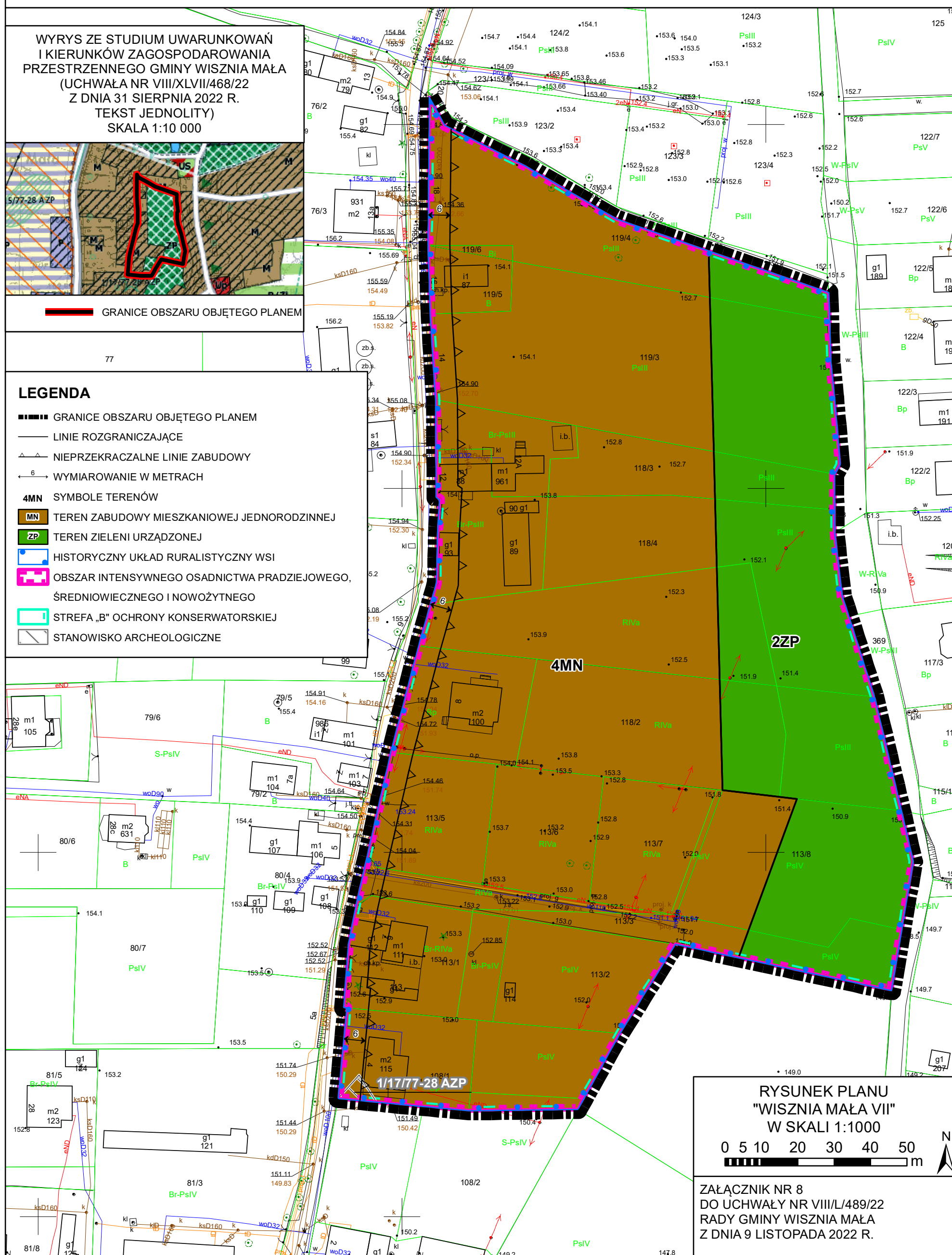
ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR VIII/L/489/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XLVII/468/22
Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 R.
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000

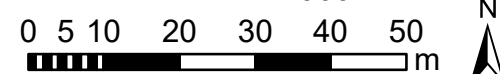


 GRANICE OBSZARU OBJETEGO PLANEM

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE W METRACH
- SYMBOLE TERENÓW
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- HISTORYCZNY UKŁAD RURALISTYCZNY WSI
- OBSZAR INTENSYWNEGO OSADNICTWA PRADZIEJOWEGO, ŚREDNIOWIECZNEGO I NOWOŻYTNEGO
- STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE



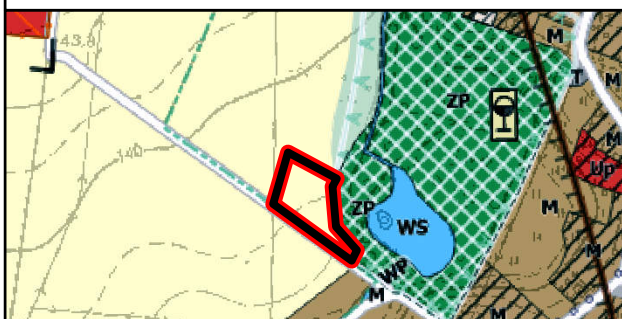
RYSUNEK PLANU
"WISZNIA MAŁA VII"
W SKALI 1:1000



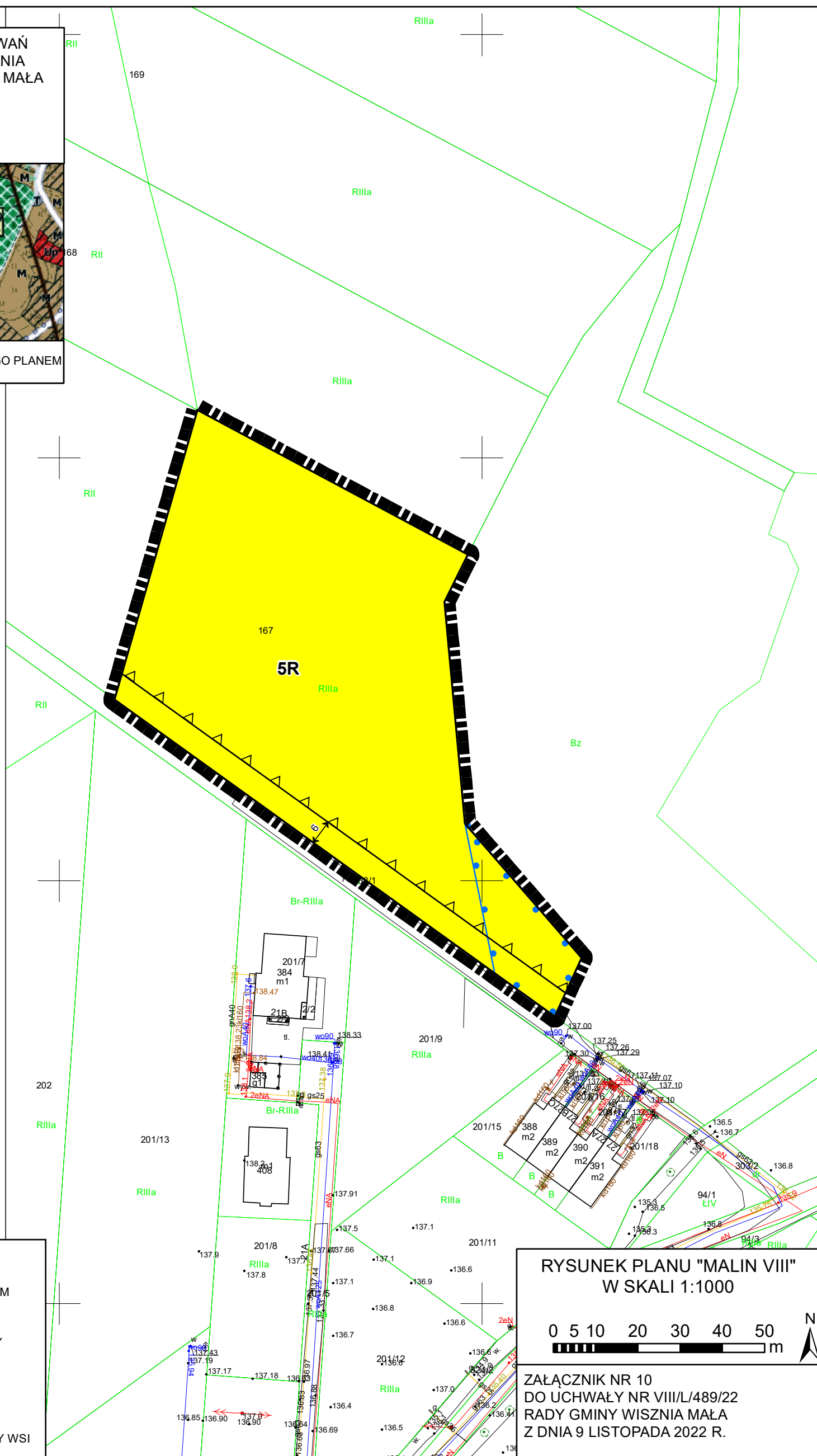
ZAŁĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR VIII/L/489/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.

ZAŁĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR VIII/L/489/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA
(UCHWAŁA NR VIII/XLVII/468/22
Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 R.
TEKST JEDNOLITY)
SKALA 1:10 000

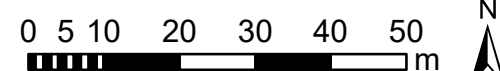


 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- ■ ■ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- △ — NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ←⁶→ WYMIAROWANIE W METRACH
- 5R SYMBOLE TERENÓW
- R TEREN ROLNICZY
- HISTORYCZNY UKŁAD RURALISTYCZNY WSI

RYSUNEK PLANU "MALIN VIII"
W SKALI 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR VIII/L/489/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr VIII/L/489/22
Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 9 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wisznia Mała rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu /dd.mm.rrrr/	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalenia projektu planu, dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wisznia Mała w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag
						uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	05.08.2022	P.P.	Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia całej działki nr 113/8 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Teren 4MN oraz teren 2ZP	Ustalenia dla terenów 4MN oraz 2ZP dotyczące przeznaczenia terenów.	+		Część działki pozostawiono jako teren zieleni urządzonej 2ZP ze względu na obowiązek zachowania zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, które przeznacza ją pod tereny zieleni ZP. Warto zaznaczyć, że ta część działki przylega do rowu melioracyjnego i stanowi strefę ochronną rowu, wolną od zabudowy, istotną ze względów przyrodniczych, w tym również ochrony przed podtopieniami.
2.	05.08.2022	D.P.	Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia całej działki nr 118/3 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Teren 4MN oraz teren 2ZP	Ustalenia dla terenów 4MN oraz 2ZP dotyczące przeznaczenia terenów.	+		Część działki pozostawiono jako teren zieleni urządzonej 2ZP ze względu na obowiązek zachowania zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, które przeznacza ją pod tereny zieleni ZP. Warto zaznaczyć, że ta część działki przylega do rowu melioracyjnego i stanowi strefę ochronną rowu, wolną od zabudowy, istotną ze względów przyrodniczych, w tym również ochrony przed podtopieniami.
3.	05.08.2022	I.P.	Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia całej działki nr 118/2 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Teren 4MN oraz teren 2ZP	Ustalenia dla terenów 4MN oraz 2ZP dotyczące przeznaczenia terenów.	+		Część działki pozostawiono jako teren zieleni urządzonej 2ZP ze względu na obowiązek zachowania zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, które przeznacza ją pod tereny zieleni ZP. Warto zaznaczyć, że ta część działki przylega do rowu melioracyjnego i stanowi strefę ochronną rowu, wolną od zabudowy, istotną ze względów przyrodniczych, w tym również ochrony przed podtopieniami.
4.	05.08.2022	A.P.	Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia całej działki nr 118/4 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Teren 4MN oraz teren 2ZP	Ustalenia dla terenów 4MN oraz 2ZP dotyczące przeznaczenia	+		Część działki pozostawiono jako teren zieleni urządzonej 2ZP ze względu na obowiązek zachowania zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, które przeznacza ją pod tereny zieleni ZP. Warto zaznaczyć, że ta część działki przylega do rowu

					terenów.			melioracyjnego i stanowi strefę ochronną rowu, wolną od zabudowy, istotną ze względów przyrodniczych, w tym również ochrony przed podtopieniami.
5.	05.08.2022	M.P.	Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia całej działki nr 119/3 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Teren 4MN oraz teren 2ZP	Ustalenia dla terenów 4MN oraz 2ZP dotyczące przeznaczenia terenów.	+		Część działki pozostawiono jako teren zieleni urządzonej 2ZP ze względu na obowiązek zachowania zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, które przeznacza ją pod tereny zieleni ZP. Warto zaznaczyć, że ta część działki przylega do rowu melioracyjnego i stanowi strefę ochronną rowu, wolną od zabudowy, istotną ze względów przyrodniczych, w tym również ochrony przed podtopieniami.

Załącznik Nr 12 do uchwały Nr VIII/L/489/22
Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 9 listopada 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

Obszar objęty przedmiotowym planem w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego został przeznaczony na cele nierolnicze - tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni parkowej, drogi. Ww. tereny wymagały na mocy wcześniejszych planów realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz częściowo zostały już uzbrojone w niezbędną infrastrukturę. W związku z uchwaleniem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego w zakresie dróg gminnych wraz z ich niezbędnymi elementami technicznymi.

Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych Gminy Wisznia Mała.

W miarę możliwości środki na realizację infrastruktury, w tym także drogowej, mogą być pozyskiwane z funduszy zewnętrznych, w tym unijnych i innych programów pomocowych.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr VIII/L/489/22

Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 9 listopada 2022 r.

Zalacznik13.xml

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