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, Rogoż, Szymanów i Wisznia Mała o nazwie MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŻ II – ROGOŻ 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, Rogoż, Szymanów i Wisznia Mała o nazwie MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŻ II – ROGOŻ 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Mienice, Psary, Rogoż, Szymanów i Wisznia Mała o nazwie MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŻ II – ROGOŻ 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 „ROGOŻ II” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 3;

4) rysunek planu „ROGOŻ II” w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 4;

5) rysunek planu „ROGOŻ 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 spełniająca 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 najniżej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyżej 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 ceglastym;

3) elewacje budynków w kolorach jasnych, stonowanych.

3. W granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenie 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 m^2 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 m^2, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m^2, po 800 m^2 dla każdego segmentu.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, 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 m^2;

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 m^2, po 800 m^2 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 wydzieleń 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 1KDW 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 przeprowadzenie 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 „ROGOŻ 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 lądowiska 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 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.

§ 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, 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 5.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru „ROGOŻ 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 Rogoż 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 m^2 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 lądowiska 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) 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 m^2;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m^2, po 800 m^2 dla każdego segmentu.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, 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 cieku wodnego, 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 1WS 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 1MN ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m^2;

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 m^2, po 800 m^2 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 wydzieleń 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 38º do 45º, 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 przeprowadzenie 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 m^2 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 lądowiska 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 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 m^2;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m^2, po 800 m^2 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 m^2.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, 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 inżynieryjnych, 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 m^2;

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 m^2, po 800 m^2 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 m^2;

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 wydzieleń 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 m^2 powierzchni użytkowej dla nieuciążliwej zabudowy usługowej i budynku lub części budynku o funkcji usługowej towarzyszącego 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 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 m^2;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m^2, po 800 m^2 dla każdego segmentu.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, 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 m^2;

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 m^2, po 800 m^2 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 wydzieleń 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 m^2 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 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 m^2;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 1600 m^2, po 800 m^2 dla każdego segmentu.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, 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 m^2;

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 m^2, po 800 m^2 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 wydzieleń 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