



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 stycznia 2025 r.

Poz. 305

UCHWAŁA NR IX/VII/71/24 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 23 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pierwoszów o nazwie MPZP PIERWOSZÓW

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr VIII/XII/141/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pierwoszów o nazwie MPZP PIERWOSZÓW, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy 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., ujednoliconą uchwałą nr VIII/XLVII/468/22 z dnia 31 sierpnia 2022 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pierwoszów o nazwie MPZP PIERWOSZÓW.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) graficznej – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) tekstowej – treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, który jest integralną częścią uchwały oraz stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, które stanowią załącznik nr 4.

5. Załączniki nr 2, 3 oraz 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Nie podejmuje się ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych, granic obszarów wymagających rekultywacji, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innych niż wynikających z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

§ 3. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

- 1) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 3) przeznaczenie podstawowe – jest to przeznaczenie, które zajmuje więcej niż 50% powierzchni całkowitej terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przez dopuszczenie dodatkowych opcji zagospodarowania terenu przeznaczenie podstawowe w sposób określony ustaleniami planu, a jego powierzchnia nie przekracza powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe;
- 5) usługi publiczne – usługi realizowane w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz usług o charakterze ogólnospołecznym;
- 6) usługi nieuciążliwe – 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 udostępnianiu 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;
- 7) zabudowa usługowa - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokojeniu potrzeb ludności. Do usług zalicza się działalność gospodarczą z zakresu usług: handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²; gastronomii; rekreacji; wypoczynku i hotelarstwa; usługi motoryzacyjne; rzemiosła; działalności twórczej i innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mających charakter usługi o stopniu uciążliwości ograniczonym do granic dysponowanego terenu;
- 8) urządzenia i obiekty towarzyszące – wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, garaże i utwardzone place, budynki gospodarcze, wiaty gospodarcze i garażowe, obiekty małej architektury, zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe, instalacje zbiorników, urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej dla ustalonego przeznaczenia terenu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 10) tereny usług sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację sportowo – rekreacyjnych: budowli, obiektów, w tym trybun i boisk, urządzeń i instalacji, budynków, wiat, zaplecza sanitarno – gospodarczego,

placów zabaw, siłowni plenerowych, ciągów pieszych i rowerowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;

- 11) agroturystyka – należy przez to rozumieć funkcje związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów;
- 12) tereny zieleni izolacyjnej – tereny związane z naturalnie występującą zielenią o charakterze leśnym, niebędącą lasem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;
- 14) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej – wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, którym można przypisać parametr objętości;
- 15) budynek inwentarski - budynek do utrzymania zwierząt gospodarskich.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 7) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 8) stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 9) granice obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię, z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 500kW (instalacje fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną;
- 10) ciąg ekologiczny;
- 11) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV;
- 12) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania dla linii wysokiego napięcia 110 kV.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu, niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 5. Ustala się następujące typy przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, istniejącej zabudowy zagrodowej i/lub tereny zabudowy usługowej;
- 3) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 4) UP – tereny usług publicznych;
- 5) U – usługi nieuciążliwe;
- 6) U/US – tereny usług nieuciążliwych i/lub tereny usług sportu i rekreacji;
- 7) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 8) RM – zabudowa zagrodowa;
- 9) RU – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych;
- 10) R – tereny rolnicze;

- 11) ZL – tereny lasów;
- 12) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 13) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 14) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 16) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 17) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 18) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 19) KK – tereny komunikacji kolejowej;
- 20) KO – tereny obsługi komunikacji;
- 21) E – tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych;
- 22) K – tereny infrastruktury technicznej – projektowana oczyszczalnia ścieków komunalnych wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 23) EF – tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – farma fotowoltaiczna o mocy przekraczającej 500 kW.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się nadbudowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę dla istniejących, w dniu wejścia w życie planu, budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków i zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 3) ustala się zakaz wprowadzania lukarn o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:
 - a) US zaliczone do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - b) UP zaliczone do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) MN zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) MNU zaliczane do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowych,
 - e) MW zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - f) RM zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w granicach ciągów ekologicznych wyklucza się intensyfikację infrastruktury technicznej;
- 3) strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, od urządzeń i obiektów wytwarzających energię o mocy powyżej 500 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1EF, 2EF, 3EF;
- 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielanych działek, niż ustalone planem, wytyczanych na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i dla polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się dla zabudowy mieszkaniowej zakaz realizacji dachów o połaciach mijających się w pionie kalenicy.

§ 9. W zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w której ochronie podlegają obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego w obrębie Pierwoszów,
 - b) obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego w obrębie Pierwoszów (Małe Siedliczki);
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie, o której mowa w ust. 1, związane z pracami ziemnymi, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefę historycznego układu ruralistycznego wsi, w granicach której obowiązują:
 - a) nakaz stosowania podziemnych sieci w przypadku nowych sieci teletechnicznych i energetycznych,
 - b) uwzględnienie ograniczeń opisanych w § 16;
- 4) ochronę konserwatorską dla zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) zespół folwarku:
 - budynek mieszkalny, ul. Parkowa 12, działka ewidencyjna numer 107/1,
 - stodoła, stajnia i obora, ul. Parkowa 12, działka ewidencyjna numer 107/1,
 - b) budynek inwentarski, obecnie mieszkalny, ul. Wierzbowa 5, dz. 112/5, 112/8;
- 5) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) AZP nr 1/12/77-29; rodzaj: osada; przynależność chronologiczno kulturowa: wczesne średniowiecze, średniowiecze (nr rejestru 896/Arch/1979),
 - b) AZP nr 2/13/77-29; rodzaj: osada; przynależność chronologiczno kulturowa: średniowiecze (nr rejestru 897/Arch/1979),
 - c) AZP nr 3/14/77-29 rodzaj: ślad osadnictwa; przynależność chronologiczno kulturowa: pradzieje,
 - d) AZP nr 5/16/77-29 rodzaj: ślad osadnictwa; przynależność chronologiczno kulturowa: wczesne średniowiecze,
 - e) AZP nr 6/17/77-29 rodzaj: ślad osadnictwa; przynależność chronologiczno kulturowa: późne średniowiecze XIV-XV,
 - f) obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego w obrębie Pierwoszów (Małe Siedliczki);
- 6) w obrębie stanowisk archeologicznych, wskazanych w pkt 4, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, uwzględnia się:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Wzgórza Trzebnickie" postępowanie zgodnie ze wskazaniami stosownej uchwały Rady Gminy Wisznia Mała;
- 2) ochronę obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Pierwoszów II”;
- 3) ochrona ujęć wody w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Wiszni Małej, w granicach której obowiązują zakazy i nakazy wynikające z odpowiednich rozporządzeń Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działek:
 - a) dla terenów dróg i infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjnej – 2 m,
 - b) dla pozostałych terenów – 16 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów dróg i infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjnej – 2 m²,
 - b) dla pozostałych terenów – 600 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych pod kątem od 30° do 140°.

§ 12. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznych ustala się tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDL oraz od 1KDD do 4KDD;
- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1 zabrania się w terenach ulic i ciągów pieszych lokalizowania urządzeń innych niż sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w Ustawie o drogach publicznych, a także zabrania się tymczasowych obiektów usługowych.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) granice pasów technologicznych ograniczonego zagospodarowania:
 - a) od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN) - 11,0 m od osi linii w obie strony,
 - b) od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) - 7,0 m od osi linii w obie strony,
 - c) od kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) – 0,25 m od osi linii w obie strony;
- 2) w granicach pasów technologicznych ograniczonego zagospodarowania, o których mowa w pkt 1 obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: R, ZL, ZI obowiązuje zakaz zabudowy, także związanej z produkcją rolniczą.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg;
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) dla terenów MN – 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,
 - b) dla terenów MNU – 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi dla usług,
 - c) dla terenów MW – 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - d) UP – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - e) dla terenów U – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - f) dla terenów RU – 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy zagrodowej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 pracowników dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych,

g) dla terenów RM: 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy zagrodowej oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod agroturystykę dla agroturystyki,

h) dla terenów US, U/US, ZP – 2 miejsca na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu,

i) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Miejsca do parkowania dopuszcza się lokalizować na nieruchomościach inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych, budynkach garażowych wolnostojących.

3. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

4. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi KDD oraz KDL.

5. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych, za wyjątkiem miejsc do tego nieprzeznaczonych na mocy przepisów odrębnych.

6. W ciągach dróg publicznych w strefach zabudowanych, należy zapewnić ciągi piesze wydzielone lub poprzez budowę dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, przystosowanych do poruszania się osób niepełnosprawnych.

7. Ustala się możliwość wydzielenia niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 7 m. W przypadku, gdy dojazd ten nie stanowi połączenia między innymi drogami, a ma obsługiwać więcej niż 10 działek, wówczas powinien być zakończony placem do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się maksymalną wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 7,0 m;
- 2) ustala się dla kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej dach o dowolnym układzie połaci dachowych. Ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w § 16, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;
- 4) dopuszcza się zarurowanie, zmianę przebiegu lub likwidację rowów melioracyjnych kolidujących z projektowaną zabudową ze szczególnym uwzględnieniem technicznych rozwiązań odwodnienia przyległych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach dróg lub realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu;
- 6) dopuszcza się przebudowę oraz skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznych, ograniczenia wynikające z ustaleń dla ich pasów technologicznych ograniczonego zagospodarowania przestają obowiązywać;
- 7) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) obowiązuje zapewnienie dostępu do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
 - b) w przypadku realizacji nowych sieci dystrybucyjnych, ustala się nakaz stosowania sieci podziemnych,

- c) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
- 10) zaopatrzenie w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się sposób odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się wykonanie podziemnych przepompowni ścieków na całym obszarze opracowania,
 - c) na terenach oznaczonych jako 2MNU, 3MNU oraz 4MNU nakazuje się system grupowego odprowadzania ścieków do kanalizacji lub oczyszczalni ścieków,
 - d) dopuszcza się rozwiązania indywidualne - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki, w tym dopuszcza się rozproszanie na własny nieutwardzony teren, albo odprowadzenia ich do innych odbiorników lub do wód - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych na obszarze objętym planem;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie budynków z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 13) zagospodarowanie odpadów - obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla nowych obiektów ustala się stosowanie indywidualnych i grupowych niskoemisyjnych źródeł ciepła,
 - b) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł kogeneracyjnych,
 - e) dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną - dopuszcza się prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, w tym rozwój sieci szerokopasmowej.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 35MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe stanowiące maksymalnie 30% powierzchni działki, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN – 8MN, 10MN – 11MN, 13MN - 15MN, 17MN, 20MN – 30MN zakazuje się usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów,
- b) tereny zieleni urządzonej,
- c) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych, za wyjątkiem terenu 17MN, dla którego obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,7,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
- 1500 m² dla terenów oznaczonych symbolami 18MN, 19MN, 20MN i 21MN,
 - 1000 m² dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 17MN, 23MN i 24MN,
- g) zakaz nowych wydzieleni działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami 17MN, 23MN i 24MN, z wyjątkiem podziałów dokonanych w myśl § 7 pkt 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wynosi:
- dla terenów lub ich części położonych na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi: 2 kondygnacje,
 - dla pozostałych terenów: 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi:
- dla terenów lub ich części położonych na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi: 9,0 m,
 - dla pozostałych terenów: 12,0 m,
- c) maksymalna wysokość pozostałych budynków oraz urządzeń i obiektów towarzyszących wynosi 7,0 m,
- d) na terenach lub ich części położonych na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi:
- zakaz stawiania garaży i budynków gospodarczych blaszanych,
 - zakaz stosowania blachy oraz sidingu na elewacji,
 - nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji w odcieniach kolorów: białego, beżowego, szarego,
- e) geometria dachów:
- dla terenów lub ich części położonych na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką matową w kolorze ceglastym lub brązowym; dopuszcza się w obiektach historycznych inny kształt oraz kąt nachylenia dachu i inne pokrycie dachu, zgodne z historycznymi materiałami i geometrią zastosowanymi w danym obiekcie,

- dla terenów lub ich części położonych na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się inny kształt oraz kąt nachylenia dachu, a także inne pokrycie dachu, zgodne z zastosowanymi już w danym obiekcie,
- dla pozostałych terenów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- dla wszystkich terenów dopuszcza się zastosowania dachu płaskiego dla budynków gospodarczych i garaży.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNU do 4MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, istniejącej zabudowy zagrodowej i/lub tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1000 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wynosi 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wynosi 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków oraz urządzeń i obiektów towarzyszących wynosi 7,0 m,
 - d) geometria dachów: dla terenów oznaczonych symbolami: 2MNU, 3MNU oraz 4MNU: dachy płaskie o kącie nachylenia do 20°; dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem IUP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny usług sportu i rekreacji,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków oraz urządzeń i obiektów towarzyszących wynosi 7,0 m,
 - b) zakaz stawiania garaży i budynków gospodarczych blaszanych,
 - c) zakaz stosowania blachy oraz sidingu na elewacji,
 - d) geometria dachów – dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem zastosowania dachu płaskiego dla budynków gospodarczych i garaży, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blacho dachówką matową.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MW ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,2,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wynosi: 3 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi: 14,0 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków i wiat wynosi 7,0 m,
 - d) z uwagi na usytuowanie na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązuje:
 - zakaz stawiania garaży i budynków gospodarczych blaszanych,
 - zakaz stosowania blachy oraz sidingu na elewacji,
 - nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji w odcieniach kolorów: białego, beżowego, szarego,
 - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową lub blachodachówką matową w kolorze ceglonym; dopuszcza się w obiektach historycznych inną bryłę dachu i inne pokrycie dachu, zgodnie z historycznymi materiałami i geometrią zastosowanymi w danym obiekcie, dopuszcza się zastosowania dachu płaskiego dla budynków gospodarczych i garaży.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny usług sportu i rekreacji,
 - b) tereny zieleni urządzonej,

- c) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1500 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych wynosi 2 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych wynosi 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków oraz urządzeń i obiektów towarzyszących wynosi 7,0 m,
 - d) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem zastosowania dachu płaskiego.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1US do 3US ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) tereny parkingów;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,001,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków oraz urządzeń i obiektów towarzyszących wynosi 6,0 m,
 - b) zakaz stawiania garaży i budynków gospodarczych blaszanych,
 - c) zakaz stosowania blachy oraz sidingu na elewacji,
 - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 10° do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/US ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług nieuciążliwych i/lub tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

- c) tereny parkingów;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,001,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) przeznaczenie terenu pod usługi sportu i rekreacji nie może być mniejsze niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych wynosi 2 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość budynków i wiat dla funkcji usług sportu i rekreacji wynosi 6,0 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków usługowych wynosi 9,0 m,
 - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 15° do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich.
8. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 4RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) agroturystyka,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnię biologicznie czynną wynosi 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wynosi 2 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych wynosi 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków oraz urządzeń i obiektów towarzyszących wynosi 7,0 m,
 - d) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem zastosowania dachu płaskiego dla budynków, o których mowa w § 15 pkt 9 lit. c oraz garaży.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RU ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zieleni urządzonej,

- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi wewnętrznej oraz 30,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 24MN,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów inwentarskich;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków inwentarskich oraz gospodarczych wynosi 1 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość budynków inwentarskich oraz gospodarczych wynosi 9 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy zagrodowej wynosi 2 kondygnacje,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej wynosi 10 m,
 - e) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów towarzyszących wynosi 12 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem zastosowania dachu płaskiego.
10. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 24R ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zieleni śródpolnej i przydrożnej,
 - b) zalesienia i zadrzewienia;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy w tym związanej z produkcją rolną.
11. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 5ZL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: w zakresie nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz ciągi pieszo - rowerowe;
 - 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZI do 4ZI ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi pieszo - rowerowe;
 - 3) zasady i standardy urządzania terenu: zakaz zabudowy.
13. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi pieszo – rowerowe,

- b) urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: zakaz zabudowy.
14. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1WS do 7WS ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni nieurządzonej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowy, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty i budowy nowych mostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12,0 m;
 - 3) dopuszcza się lokalne przewężenia wynikające z zainwestowania terenów sąsiadujących. Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
16. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 4KDD ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających w nieregularnym kształcie: nie mniej niż 10,0 m;
 - 3) dopuszcza się lokalne przewężenia wynikające z zainwestowania terenów sąsiadujących. Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
17. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KDW do 24KDW ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających w nieregularnym kształcie: nie mniej niż 8,0 m, za wyjątkiem terenu oznaczonego jako 23KDW, na którym szerokość w liniach rozgraniczających jest nie mniejsza niż 4,0 m;
 - 3) dopuszcza się lokalne przewężenia wynikające z zainwestowania terenów sąsiadujących. Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
18. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KPJ do 19KPJ ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdných;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu.
19. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1KK do 2KK ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu - zakaz zabudowy;
 - 3) sposób zagospodarowania terenu nie może naruszać przepisów odrębnych;
 - 4) wskazuje się granicę terenów zamkniętych, będącą tożsamą z granicą terenu oznaczonego symbolami od 1KK do 2KK.
20. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1E do 2E ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych,

- b) zieleni urządzona;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,0,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 90% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków wynosi 8,0 m,
 - b) geometria dachów - dachy o dowolnych kątach nachylenia i typie.
21. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1K do 3K ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – projektowana oczyszczalnia ścieków komunalnych wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) urządzenia i obiekty towarzyszące z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych,
 - b) zieleni urządzona;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny drogi wewnętrznej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,0,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 90% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków wynosi 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość obiektów nie będących budynkami 5,0 m,
 - c) geometria dachów - dachy o dowolnych kątach nachylenia i typie.
22. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1EF do 3EF ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł– farma fotowoltaiczna o mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) urządzenia i obiekty towarzyszące z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych,
 - b) zieleni urządzona;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu i zabudowy oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych i wewnętrznych, w odległości 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego oraz w odległości 50,0 m od granicy terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 4MNU,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,001,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,95,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych wynosi 6,0 m,
- g) geometria dachów – dachy o dowolnych kątach nachylenia i typie.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się parkingi oraz budynki niezbędne do obsługi terenu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych,
 - b) zieleni urządzona;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu i zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków wynosi 2 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość budynków wynosi 6,0 m,
 - c) geometria dachów – dachy o dowolnych kątach nachylenia i typie.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. 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 30%.

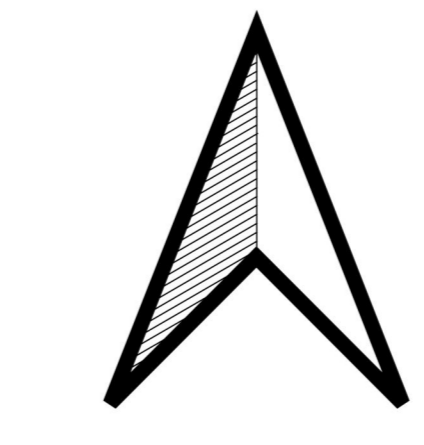
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

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

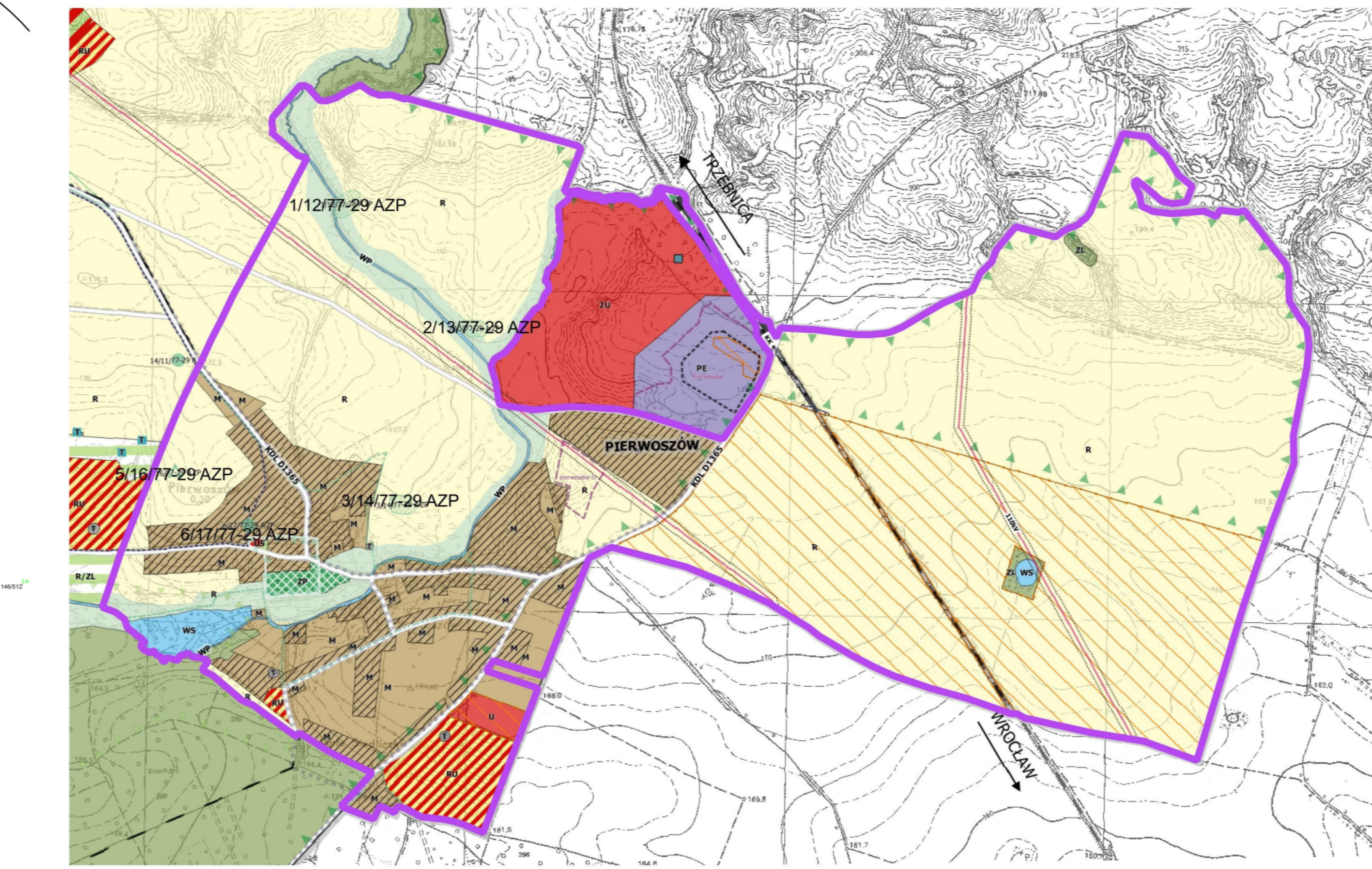
Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU PIERWOSZÓW O NAZWIE MPZP PIERWOSZÓW

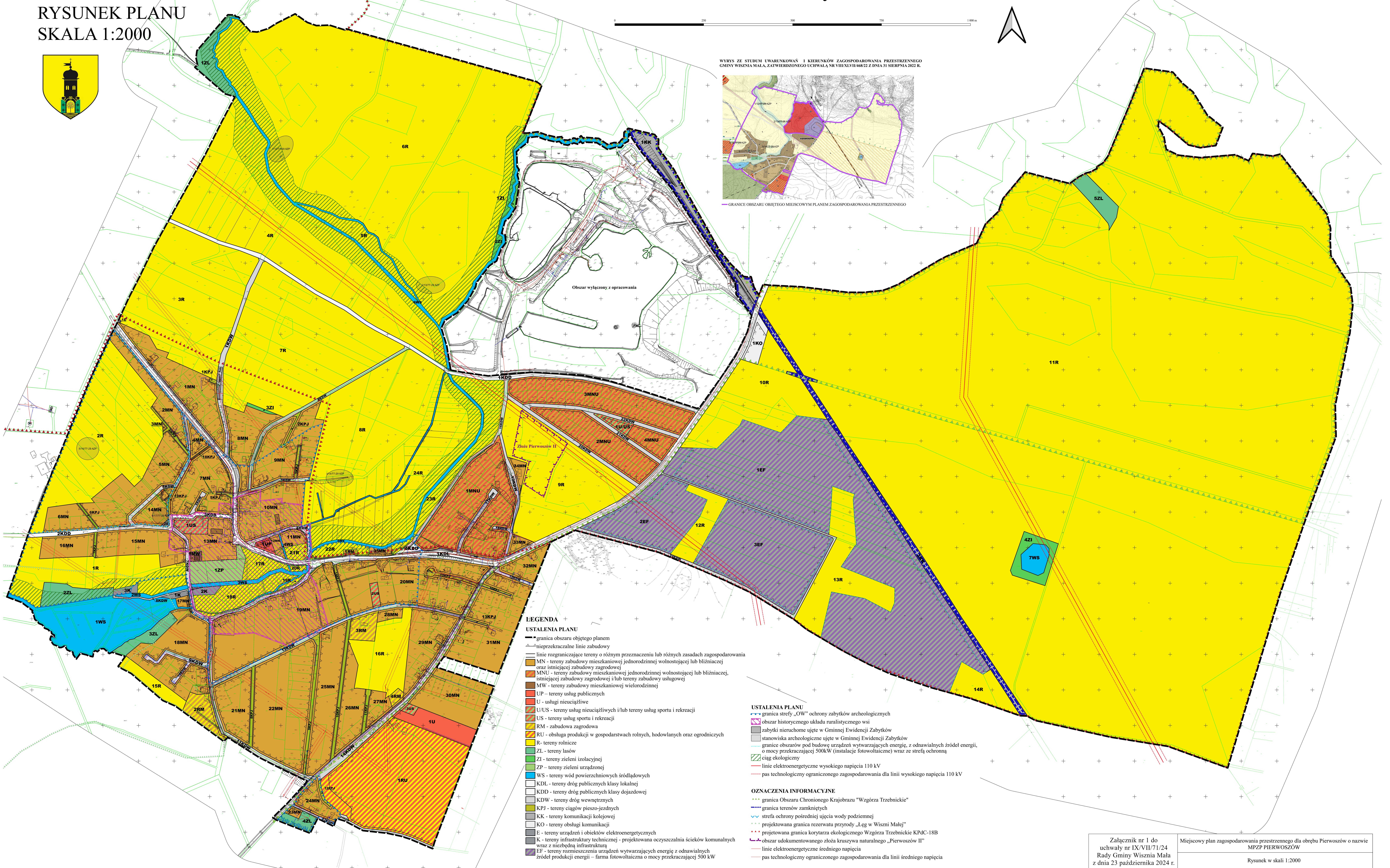
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA, ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR VII/141/II/48/22 Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 R.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz istniejącej zabudowy zagrodowej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, istniejącej zabudowy zagrodowej i/lub tereny zabudowy usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UP - tereny usług publicznych
- U - usługi nieuciążliwe
- U/US - tereny usług nieuciążliwych i/lub tereny usług sportu i rekreacji
- US - tereny usług sportu i rekreacji
- RM - zabudowa zagrodowa
- RU - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- ZI - tereny zieleni izolacyjnej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KPJ - tereny ciągów pieszo-jedynych
- KK - tereny komunikacji kolejowej
- KO - tereny obsługi komunikacji
- E - tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych
- K - tereny infrastruktury technicznej - projektowana oczyszczalnia ścieków komunalnych wraz z niezbędną infrastrukturą
- EF - tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł produkcji energii - farma fotowoltaiczna o mocy przekraczającej 500 kW

USTALENIA PLANU

- granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych
- obszar historycznego układu ruralistycznego wsi
- zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- granice obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię, z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 500kW (instalacje fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną
- ciąg ekologiczny
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania dla linii wysokiego napięcia 110 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórze Trzebnickie”
- granica terenów zamkniętych
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej
- projektowana granica rezerwatu przyrody „Łęg w Wiszni Małej”
- projektowana granica korytarza ekologicznego Wzgórze Trzebnickie KPdC-18B
- obszar udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Pierwoszów II”
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania dla linii średniego napięcia

Załącznik nr 1 do uchwały nr IX/VII/71/24 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 23 października 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pierwoszów o nazwie MPZP PIERWOSZÓW
Rysunek w skali 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały IX/VII/71/24
Rady Gminy Wisznia Mała, z dnia 23.10. 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gminy Wisznia Mała rozstrzyga, co następuje:

| L. p. | Data wpływu | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej | Treść uwagi | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga | Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Wisznia Mała | | Uwagi |
|-------|--|--|--|--|---|--------------------|--|
| | | | | | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 02.02.2024 | P. P. | Prośba o pozostawienie działki 429/4 (obręb Pierwoszków) jako w całości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i nie wyznaczanie w projekcie planu narożnika działki pod teren ciągu komunikacyjnego (projektowany teren 4KPJ) | Teren 2MN, 4KPJ | + | - | Uwaga została uwzględniona przez Wójta w możliwym zakresie. Na fragmencie działki 429/4 przy skrzyżowaniu wprowadzono funkcję 4KPJ w celu umożliwienia skrętu w drogę wewnętrzną |
| 2 | 02.02.2024 | A. K. | Prośba o zmianę przeznaczenia działki nr 106/3 (obręb Pierwoszków) pod teren zabudowy mieszkaniowej | Teren 19R, 3WS, 11KDW | + | - | Proponowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego |
| 3 | 28.02.2024 (mail) 29.02.2024 (poczta) | ALSEVA PRO Sp. z o. o. | Prośba o wprowadzenie na terenach wskazanych w załączniku graficznym do pisma, obejmujących obszary od 1R do 11R i 16 R, możliwości lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii takich jak farma fotowoltaiczna, wraz z towarzyszącymi instalacjami technicznymi o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW | Teren 1R – 11R i 16R. | + | - | Zbyt bliskie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, nieuzasadniona defragmentacja arealu rolnego oraz położenie w OChK „Wzgórza Trzebnickie”. |
| 4 | 18.09.2024 | ALSEVA PRO Sp. z o. o. i M. K. (w 2 odrębnych pismach) | Wprowadzenie na terenach od 1EF do 3EF zapisu umożliwiającego lokalizację magazynów energii, o mocy zainstalowanej powyżej 1000 kW | Teren od 1EF do 3EF, w tym dla działki 203 i 204 | + | - | Projekt planu zakłada możliwość lokalizacji magazynów energii w formie infrastruktury technicznej towarzyszącej farmie fotowoltaicznej. Lokalizacja |

| | | | | | | | |
|---|------------|-------------------------------------|---|-----------------|---|---|---|
| | | | | | | | bateryjnych magazynów energii będzie możliwa |
| 5 | 29.02.2024 | P. K. | Prośba o zachowanie dla działki 84/16 (obręb Pierwoszów) dotychczas obowiązującej szerokości pasów technologicznych (5 m) od napowietrznej linii elektroenergetycznej | Teren 22MN | + | - | Szerokość pasów technologicznych wynika z wniosku TAURON Dystrybucja S.A. z dnia 29.09.2020r. i jest stała na całym przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej. |
| 6 | | | Prośba o dostosowanie na działce 87/8 (teren 27MN) przebiegu linii energetycznej zgodnie z obecnie obowiązującym MPZP | Teren 27 MN | + | - | Linie średniego napięcia stanowią oznaczenie informacyjne, które wynika ze stanu faktycznego. Plan miejscowy nie ustala przebiegu linii średniego napięcia. |
| 7 | 16.09.2024 | M.M. | Prośba o ustalenie dla działki 87/8 (teren 27MN) zapisu: wysokość zabudowy 2 kondygnacje, max 10 m | Teren 27 MN | + | - | Zapisy §16 ust.1 pkt 4 lit. a tiret drugie oraz lit. b tiret drugie uchwały projektu planu umożliwiają realizację zabudowy do 3 kondygnacji o wysokości do 12 m. |
| 8 | 01.03.2024 | J. i A. P. | Prośba o ustalenie funkcji nieleśnej (zabudowa mieszkaniowa) dla całości działek nr: 425/1, 425/2, 425/3, obręb Pierwoszów | Teren 3ZL, 18MN | + | - | Zgodnie z ewidencją gruntów działki są częściowo zalesione. W pozostałej części są możliwe do zabudowy. |
| 9 | 01.03.2024 | W. W. (w imieniu: I. i M. A.) | Proszę o ustalenie parametrów zabudowy dla działek 89 i 90 (teren fermy w Pierwoszowie) w następujący sposób: wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5, powierzchnia zabudowy do 40% działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% działki budowlanej, liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków inwentarskich oraz gospodarczych do 2 kondygnacji, wysokość budynków inwentarskich oraz gospodarczych do 12 m, geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub | Teren 1RU | + | - | Projektowane parametry zabudowy ustalone zostały w sposób prawidłowy |

| | | | | | |
|----|--|--|---|---|--|
| | | wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połąci dachowych do 45 stopni, z dopuszczeniem zastosowania dachu płaskiego. | | | |
| 10 | | Prośba o ustalenie dla działek nr 89 i 90 (teren 1RU) nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6 m od granicy działek sąsiednich | + | - | Linie zabudowy wyznaczone zostały prawidłowo |
| 11 | | Prośba o usunięcie dla działek nr 89 i 90 (teren 1RU) z ustaleń planu zakazu budowy nowych obiektów inwentarskich | + | - | Projektowane ustalenie jest zasadne |
| 12 | | Zarzut naruszenia art. 6 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co do ustaleń dla terenu 1RU – poprzez uniemożliwienie obejścia tego przepisu i ukształtowanie warunków zagospodarowania przestrzennego w sposób niezgodny z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa (art. 32 konstytucji), ale także z rażącym naruszeniem uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości, których plan ten dotyczy | + | - | Brak wskazanego naruszenia |
| 13 | | Zarzut naruszenia art. 14 ust. 4 i ust. 5 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co do ustaleń dla terenu 1RU – poprzez przystąpienie do zmiany, a w konsekwencji projektowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które nie znajduje uzasadnienia w celach, jakim planowanie przestrzenne ma służyć | + | - | Brak wskazanego naruszenia |

| | | | | | | |
|----|--|--|--|---|---|----------------------------|
| 14 | | Zarzut naruszenia art. 2 i art. 7 Konstytucji do ustaleń dla terenu 1RU – poprzez pominięcie w uzasadnieniu uchwały merytorycznych argumentów przemawiających za ustaleniem konkretnych, przyjętych przez Gminę Wisznia Mała zasad zagospodarowania działek objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | | + | - | Brak wskazanego naruszenia |
|----|--|--|--|---|---|----------------------------|

Załącznik nr 3 do uchwały nr IX/VII/71/24
Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 23.10.2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – inwestycje będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/VII/71/24

Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 23 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

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