



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 kwietnia 2024 r.

Poz. 2278

UCHWAŁA NR VIII/LXIII/600/24 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 31 stycznia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach:
Kryniczno, Krzyżanowice, Ligota Piękna, Malin, Mienice, Ozorowice, Piotrkowiczki, Szewce, Szymanów
i Wisznia Mała o nazwie MPZP KRYNICZNO VIII – KRZYŻANOWICE III – LIGOTA PIĘKNA VI –
MALIN IX – MIENICE III – OZOROWICE III – PIOTRKOWICZKI IV – SZEWCY V –
SZYMANÓW IV – WISZNIA MAŁA VIII (etap A)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 z późn. zm.) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr VIII/XLIV/444/22 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Kryniczno, Krzyżanowice, Ligota Piękna, Malin, Mienice, Ozorowice, Piotrkowiczki, Szewce, Szymanów i Wisznia Mała o nazwie MPZP KRYNICZNO VIII – KRZYŻANOWICE III – LIGOTA PIĘKNA VI – MALIN IX – MIENICE III – OZOROWICE III – PIOTRKOWICZKI IV – SZEWCY V – SZYMANÓW IV – WISZNIA MAŁA VIII po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, zatwierdzonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2009 r., ujednoliconego uchwałą nr VIII/XLVII/468/22 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 31 sierpnia 2022 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Kryniczno, Krzyżanowice, Ligota Piękna, Malin, Mienice, Ozorowice, Piotrkowiczki, Szewce, Szymanów i Wisznia Mała o nazwie MPZP KRYNICZNO VIII – KRZYŻANOWICE III – LIGOTA PIĘKNA VI – MALIN IX – MIENICE III – OZOROWICE III – PIOTRKOWICZKI IV – SZEWCY V – SZYMANÓW IV – WISZNIA MAŁA VIII (etap A), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu „KRYNICZNO VIII-A” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu „KRZYŻANOWICE III” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu „LIGOTA PIĘKNA VI” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu „MALIN IX-A” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 4A;

- 5) rysunek planu „MALIN IX-B” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 4B;
- 6) rysunek planu „MALIN IX-C” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 4C;
- 7) rysunek planu „MALIN IX-D” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 4D;
- 8) rysunek planu „MIENICE III-A” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 5A;
- 9) rysunek planu „MIENICE III-B” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 5B;
- 10) rysunek planu „MIENICE III-C” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 5C;
- 11) rysunek planu „OZOROWICE III” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 6;
- 12) rysunek planu „PIOTRKOWICZKI IV” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 7;
- 13) rysunek planu „SZEWCZE V-A” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 8A;
- 14) rysunek planu „SZEWCZE V-B” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 8B;
- 15) rysunek planu „SZYMANÓW IV-B” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 9B;
- 16) rysunek planu „SZYMANÓW IV-C” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 9C;
- 17) rysunek planu „WISZNIA MAŁA VIII-A” w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 10;
- 18) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 11;
- 19) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 12;
- 20) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 13.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 2 niniejszego paragrafu, 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. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) gminnej ewidencji zabytków – należy przez to rozumieć gminną ewidencję zabytków przyjętą zarządzeniem nr 32/2022 Wójta Gminy Wisznia Mała z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Wisznia Mała;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu wyznaczającą minimalną odległość usytuowania zewnętrznych ścian budynków w stosunku do linii rozgraniczających drogi, linia ta nie dotyczy okapów i gzymsów o wysięgu nie większym niż 1 m oraz balkonów, wykuszy, tarasów, daszków nad wejściem, schodów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych o wysięgu nie większym niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć usługi niestanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz inwestycje, których oddziaływanie ogranicza się wyłącznie do działki, na której zostają zlokalizowane i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 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, a jego powierzchnia nie przekracza powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, obliczaną po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, schody, rampy itp.;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 10) rejestrze zabytków – należy przez to rozumieć rejestr zabytków prowadzony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 11) 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;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 13) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia i obiekty służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW (bez elektrowni wiatrowych), dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu lub pełniące funkcję służebną wobec funkcji terenu;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części konstrukcji tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części konstrukcji 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) linie wymiarowe;
- 5) symbole terenów i ich przeznaczenia;
- 6) historyczny układ ruralistyczny wsi;
- 7) obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego;
- 8) granica strefy ochronny sanitarnej od cmentarza;
- 9) ciąg ekologiczny wzdłuż cieków wodnych;

- 10) granica terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć 223 m n.p.m.;
- 11) granica zasięgu wyznaczonej powierzchni ograniczającej całkowitą wysokość zabudowy od rzędnej 118 m n.p.m. do 163 m n.p.m.;
- 12) strefa możliwej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, pozyskiwanej z energii słonecznej, wraz ze strefą ochronną.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) U – teren usług;
- 4) UR – teren usług kultu religijnego;
- 5) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 6) U-P – teren usług lub produkcji;
- 7) IE – teren elektroenergetyki;
- 8) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 12) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 13) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) ZP – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „KRYNICZNO VIII-A”

§ 6. 1. Dla terenu 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) teren usług – usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz biurowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleni;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego, wykluczenie możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług. Funkcja usługowa jest funkcją wiodącą terenu i powinna stanowić minimum 50% powierzchni terenu, bądź 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego, w przypadku realizacji obu funkcji w jednym budynku.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - b) dla budynków usługowych: 12 m,

- c) dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3- z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach. Do budynków o dachach płaskich i jednospadowych nie stosuje się wymogów w zakresie koloru dachu i rodzaju pokrycia, o których mowa w lit. a,
 - c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych lub części obiektów o tej funkcji albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - e) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1600 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1600 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 30° do 150°.

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

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

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 163 m n.p.m.

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

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „KRZYŻANOWICE III”

§ 12. 1. Dla terenu 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleni.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 2, z dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy i o kącie nachylenia od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszczenie realizacji dachu o parametrach niespełniających wymogów, zawartych lit. a, na powierzchni nie większej niż 20% rzutu dachu budynku;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 14. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesne:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, przepisy odrębne określają zasady przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.

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

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

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 m n.p.m.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę przyległą do obszaru objętego planem.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 4.

Ustalenia szczególne dla obszaru „LIGOTA PIĘKNA VI”

§ 19. 1. Dla terenu 1U-P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren usług – z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i z zastrzeżeniem § 24 pkt 2,
- b) teren produkcji – teren produkcji przemysłowej oraz teren składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) elektrownia słoneczna – urządzenia fotowoltaiczne realizowane jako część budynku lub osobna instalacja,
- b) parking,
- c) zieleń,
- d) urządzenia i obiekty towarzyszące.

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

1) maksymalną wysokość zabudowy: 14 m;

2) w zakresie dachów:

- a) dopuszczenie stosowania dachów w dowolnej formie,
- b) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 15% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,5;

6) w zakresie miejsc do parkowania:

- a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
- b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
- d) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla terenu 1KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) parking,
- b) zieleń;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów 1KR, 2KR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem możliwej lokalizacji zabudowy przemysłowej i usługowej (bez centrów handlowych).

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.

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

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

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

- 1) w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 m n.p.m. dla części obszaru położonego w granicy terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć 223 m n.p.m.;
- 2) w związku z położeniem w obszarze oddziaływania akustycznego drogi ekspresowej S5, zakaz lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 25. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) w granicach terenu 1U-P dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, pozyskiwanej z energii słonecznej;
- 2) wyznacza się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, wskazane na rysunku planu, w obrębie których ma się zamknąć oddziaływanie związane z lokalizacją urządzeń, o których mowa w pkt 1.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogi 1KDD, 1KR, 2KR;
- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 8 m.

§ 27. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;

- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki albo odprowadzenia ich do innych odbiorników lub do wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MALIN IX-A”

§ 28. 1. Dla terenu 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca;
- 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: 12 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci i o kącie nachylenia od 25° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Dla terenu 1RN ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

§ 30. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałas dla terenu 2MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 31. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesne:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, przepisy odrębne określają zasady przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 70° do 110°.

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

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

§ 33. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 m n.p.m. dla części obszaru położonego w granicy terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć 223 m n.p.m.

§ 34. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę przyległą do obszaru objętego planem.

§ 35. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MALIN IX-B”

§ 36. 1. Dla terenu 1RZ ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem – z wyłączeniem wielkotowarowej produkcji rolnej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną: 10 m,
- b) dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 2, z dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów o symetrycznym układzie połąci,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 37. 1. Dla terenu 2RN ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

§ 38. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesne:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, przepisy odrębne określają zasady przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

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

- 1) w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 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.

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

§ 41. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;

- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MALIN IX-C”

§ 42. 1. Dla terenu 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleni.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) dla budynków usługowych oraz urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci i o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,9;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych lub części obiektów o tej funkcji albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,

- c) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - e) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 43. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 3MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 44. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, przepisy odrębne określają zasady przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 60° do 120°.

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

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

§ 46. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 m n.p.m.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 6 m.

§ 48. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;

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

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MALIN IX-D”

§ 49. 1. Dla terenu 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleni.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) dla budynków usługowych oraz urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
 - 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
 - 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
 - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,9;
 - 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych lub części obiektów o tej funkcji albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - e) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;

- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 50. Dla terenu 3KR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51. 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.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.

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

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

§ 53. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 m n.p.m.

§ 54. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę 3KR oraz drogi przyległe do obszaru objętego planem.

§ 55. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MIENICE III-A”

§ 56. 1. Dla terenu 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

a) nieuciążliwe usługi stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleni.

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

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,

b) dla budynków usługowych oraz urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;

2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;

3) w zakresie dachów:

a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń i o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach,

c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;

7) w zakresie miejsc do parkowania:

a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych lub części obiektów o tej funkcji albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,

c) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,

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

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 57. 1. Dla terenu 1RZM ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

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

1) zakaz hodowli zwierząt;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną: 12 m, przy czym dla obiektu budowlanego z dachem płaskim i jednospadowym: 8 m,

b) dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;

- 3) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 4) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy i o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla pozostałych budynków,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszczenie stosowania 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 0,01 do 0,8;
- 8) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 58. 1. Dla terenu 3RN ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

§ 59. Dla terenu 4KR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) dla terenu 5MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 1RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 61. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, przepisy odrębne określają zasady przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

§ 62. 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.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.

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

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

§ 64. 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę 4KR oraz drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 6 m.

§ 66. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MIENICE III-B”

§ 67. 1. Dla terenu 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleni.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków gospodarczych i garaży,

- b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach,
- c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 68. 1. Dla terenu 4RN ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

§ 69. Dla terenu 5KR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 70. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 6MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 71. 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.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.

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

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

§ 73. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę 5KR.

§ 74. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;

- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
- 9) sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „MIENICE III-C”

§ 75. 1. Dla terenu 2RZM ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i inwentarskich związanych z produkcją rolną: 12 m; przy czym dla budynków z dachem płaskim lub jednospadowym: 10 m,
 - b) dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy i o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków pozostałych,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 76. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 2RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 77. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę przyległą do obszaru objętego planem.

§ 78. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;

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

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „OZOROWICE III”

§ 79. 1. Dla terenów 7MN, 8MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) nieuciążliwe usługi stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku 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:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) dla budynków usługowych, urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 25° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych lub części obiektów o tej funkcji albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - e) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 80. 1. Dla terenu 1IE ustala się przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 3 m;
- 2) w zakresie dachów: dopuszczenie stosowania dachów w dowolnej formie;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 95% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,95.

§ 81. Dla terenu 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 82. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów 7MN i 8MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 83. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, przepisy odrębne określają zasady przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.

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

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

§ 85. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 223 m n.p.m.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę 2KDD;
- 2) dla terenu 8MN dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 6 m.

§ 87. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „PIOTRKOWICZKI IV”

§ 88. 1. Dla terenu 3RZM ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) zakaz hodowli zwierząt;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną: 12 m; przy czym dla obiektu budowlanego z dachem płaskim i jednospadowym: 10 m,
 - b) dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 4) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 25° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków pozostałych,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach,
 - c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75;
- 8) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 89. 1. Dla terenu 1ZP ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej (wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli.

§ 90. Dla terenów 6KR, 7KR, 8KR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) dla terenu 3RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dla terenu 1ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 92. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, przepisy odrębne określają zasady przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

§ 93. 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.

§ 94. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi 6KR, 7KR, 8KR.

§ 95. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „SZEWC V-A”

§ 96. 1. Dla terenu 1UR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) zieleń naturalna i urządzona,
 - c) parking.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym w dniu wejścia w życie planu;
- 2) w zakresie dachów: jak w stanie istniejącym w dniu wejścia w życie planu;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: jak w stanie istniejącym w dniu wejścia w życie planu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym w dniu wejścia w życie planu;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - d) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 97. 1. Dla terenu 2MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca,
 - b) teren usług – dopuszcza się wyłącznie usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego oraz biurowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleń naturalna i urządzona,
 - c) parking.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym w dniu wejścia w życie planu;
- 2) w zakresie dachów: jak w stanie istniejącym w dniu wejścia w życie planu;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,3;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania:

- a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
- c) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
- e) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 98. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów 1UR, 2MN-U jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży.

§ 99. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, przepisy odrębne określają zasady przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 3) dla historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej poprzez:
 - utrzymanie zachowanego starodrzewu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - uzupełniania zadrzewień w formie drzew z gatunków drzew długowiecznych,
 - b) zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu budynków (kościół i plebania w zespole kościelnym),
 - b) zachowanie zieleni (cmentarz w zespole kościelnym);
- 5) dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków (kościół – rejestr zabytków nr A/3871/1209 z dnia 15.12.1965 r.) – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.
2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 101. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 163 m n.p.m.

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

§ 103. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 15.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „SZEWCZE V-B”

§ 104. 1. Dla terenu 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji (gminna infrastruktura sportowo-rekreacyjna);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi kultury i rozrywki,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleni.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 1;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów w dowolnej formie,
 - b) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,3;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,

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

§ 105. Dla terenu 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 107. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, przepisy odrębne określają zasady przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 3) dla historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego także w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 60° do 120°.

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

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

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

- 1) w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 163 m n.p.m.;
- 2) uwzględnia się dla linii sieci energetycznej 20kV strefę ochronną i pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 110. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę 3KDD oraz drogi przyległe do obszaru objętego planem.

§ 111. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;

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

Rozdział 16.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „SZYMANÓW IV-B”

§ 112. 1. Dla terenów 9MN, 10MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleni;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się funkcjonowanie i modernizację, istniejącej w dniu wejścia w życie planu, zabudowy zagrodowej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:
 - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
 - b) dopuszczenie stosowania w modernizowanych budynkach mieszkalnych, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dachów płaskich i jednospadowych,
 - c) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach. Do budynków o dachu płaskim i jednospadowym nie stosuje się wymogów w zakresie koloru dachu i rodzaju pokrycia, o których mowa w lit. a,
 - d) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych lub części obiektów o tej funkcji albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - e) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;
- 8) dla teren 10MN minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 113. Dla terenów 9KR, 10KR, 11KR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 114. 1. Dla terenu 5RN ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

§ 115. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów 9MN i 10MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.

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

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

§ 117. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 163 m n.p.m.

§ 118. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi 9KR, 10KR, 11KR oraz drogi przyległe do obszaru objętego planem.

§ 119. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje to z przeznaczeniem terenu;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;

9) sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 17.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „SZYMANÓW IV-C”

§ 120. 1. Dla terenu 11MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,
- b) teren zabudowy zagrodowej – funkcjonowanie i modernizacja zabudowy zagrodowej istniejącej w dniu wejścia w życie planu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) nieuciążliwe usługi stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleni.

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

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną: 12 m,
- b) dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;

2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;

3) w zakresie dachów:

- a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy i o kącie nachylenia do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
- b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach. Do budynków o dachu płaskim i jednospadowym nie stosuje się wymogów w zakresie koloru dachu i rodzaju pokrycia, o których mowa w lit. a,
- c) dopuszczenie stosowania lukarni w dachach;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2;

7) w zakresie miejsc do parkowania:

- a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych lub części obiektów o tej funkcji albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
- c) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
- e) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie.

§ 121. 1. Dla terenów 1U, 2U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren usług – usługi: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, turystyki (w tym hotelarskie i wystawiennicze), gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz biurowe i administracji,
- b) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych –funkcjonowanie i modernizacja istniejącego w dniu wejścia w życie sposobu zagospodarowania działki (uprawy pod folią);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) produkcja drobna związana z obsługą mieszkańców,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) parking,
- d) zieleń.

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

1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;

2) w zakresie dachów:

- a) dopuszczenie stosowania dachów w dowolnej formie,
- b) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,8;

6) w zakresie miejsc do parkowania:

- a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
- b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
- d) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 122. 1. Dla terenu 1WS przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

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

- 1) dla terenu 11MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 1U i 2U jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.

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

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

§ 125. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w związku z sąsiedztwem lądowiska w Szymanowie, ustala się maksymalną całkowitą wysokość zabudowy do 163 m n.p.m.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 8 m.

§ 127. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 18.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „WISZNIA MAŁA VIII-A”

§ 128. 1. Dla terenu 12MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleni.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie dachów:

- a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci i o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i do 45° dla budynków gospodarczych i garaży, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych i garażach. Do budynków o dachu płaskich nie stosuje się wymogów w zakresie koloru dachu i rodzaju pokrycia, o których mowa w lit. a,
 - c) dopuszczenie stosowania lukarn w dachach;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;
 - 7) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizację miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w dowolnej formie;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 129. 1. Dla terenu 6RN ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

§ 130. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 12MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 131. 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.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 80° do 100°.

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

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę przyległą do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 6 m zakończone placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 16 m na 16 m.

§ 134. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 19.

Przepisy końcowe

§ 135. 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%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit