DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 grudnia 2020 r.

Poz. 7232

UCHWAŁA NR VIII/XXV/272/20
RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 3 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCE III - B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/IX/110/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCE III, zmienioną Uchwałą Nr VIII/XVIII/207/20 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 26 lutego 2020r., po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała zatwierdzonego uchwałą nr VIII/V/59/19 z dnia 27 lutego 2019 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCE III - B, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

3) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;

4) granic i sposobów zagospodarowania 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 ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie (w metrach): odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) strefa ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych;

6) stanowisko archeologiczne AZP 5/13/77-28;

7) granica terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej od 118,0 m n.p.m. na granicy pola wzlotów do 163,0 m n.p.m.;

8) pas zieleni izolacyjnej;

9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: 1U/P, 1KDW.

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

1) **dojazdach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;

2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków, liczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, schody, podesty, rampy, pochylnie itp.;

7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej lub w liniach rozgraniczających terenu, mierzoną po zewnętrznym obrysie ich ścian;

8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;

9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone w planie jako przeważające na wyznaczonym terenie;

10) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu nie może być większa niż powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie

przeznaczenia podstawowego terenu, z dopuszczeniem wcześniejszego zagospodarowania terenu w sposób określony w ramach przeznaczenia uzupełniającego;

11) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

13) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, garaże i utwardzone place, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną odległość mierzoną od poziomu terenu do kalenicy dachu lub najwyższego punktu obiektów budowlanych.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: ***U/P***;

2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: ***KDW***.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki z sąsiednią działką budowlaną jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska**:

1) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;

2) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;

3) ustala się zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej i usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w szczególności o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

5) ustala się zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych;

7) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, jak na rysunku planu.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**:

1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 5/13/77-28 ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, wskazanego na rysunku planu, dla którego wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych, wskazanej na rysunku planu, dla której prowadzenie inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się minimalną powierzchnię działek 3000 m^2;

2) ustala się minimalną szerokość frontów działek 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale od 70^o do 110^o;

4) ustalone w pkt 1 – 3 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod dojazdy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**:

1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w tym poza ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z wiatru;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

   a) ustala się zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 3,

   c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi,

   d) dopuszcza się wydzielanie działek pod stacje transformatorowe kontenerowe o wielkości nie mniejszej niż 40 m^2;

5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych**:

   a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,

   b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, zbiorników stałych lub butli;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biomasie, paliwach o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze, w tym węgla – przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;

8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

   a) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych i studni,

   c) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;

9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

   a) ustala się sposób odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki albo odprowadzenia ich do innych odbiorników lub do wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z placów manewrowych, drogi i parkingów po podczyszczeniu ze związków ropopochodnych pochodzących z terenu inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacji deszczowej, gruntu lub wód powierzchniowych,

c) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszcza się lokalizację dojazdów wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m;

2) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów, nie mniejszą niż:

a) dla obiektów usługowych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde rozpoczęte 3 miejsca pracy,

b) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,

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

§ 12. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

1) ustala się granicę terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej od 118,0 m n.p.m. na granicy pola wzlotów do 163,0 m n.p.m., jak na rysunku planu;

2) dla pozostałych terenów, poza wyznaczonymi w pkt 1, ustala się dopuszczalną maksymalną całkowitą wysokość zabudowy nie mogącą przekroczyć rzędnej 163,0 m n.p.m.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U/P**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:

1) obiekty usługowe;

2) obiekty produkcyjne, składy, magazyny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) zieleń;

2) urządzenia i obiekty towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 18,0 m, z zastrzeżeniem § 12;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,1,

b) maksymalny: 1,2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości:

a) 20,0 m od części linii rozgraniczającej terenu, znajdującej się w zachodniej i północnej części obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,

b) 10,0 m od części linii rozgraniczającej terenu, znajdującej się w zachodniej części obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,

c) 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, znajdującej się w południowej i wschodniej części obszaru objętego planem, jak na rysunku planu;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

5. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się pas zieleni izolacyjnej, jak na rysunku planu.

6. W granicach pasa zieleni izolacyjnej, o którym mowa w ust. 5, ustala się realizację zieleni w formie zieleni wysokiej i niskiej.

7. W zakresie podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m^2.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako trójkąt widoczności o wymiarach 10,0 m x 10,0 m w ramach skrzyżowania dróg zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P;

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit