DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 maja 2022 r.

Poz. 2771

UCHWAŁA NR VIII/XLIII/436/22
RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Wisznia Mała o nazwie MPZP WISZNIA MAŁA VI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr VIII/XXXI/324/21 z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Machnice, Malin, Mienice, Ligota Piękna, Piotrowiczki, Szewce, Szymanów, Wisznia Mała i Wysoki Kościół o nazwie MPZP MACHNICE I – MALIN VII – MIENICE II – LIGOTA PIĘKNA V – PIOTROWICZKI III – MPZP SZEWCE IV – SZYMANÓW III – WISZNIA MAŁA VI – WISZNIA MAŁA VII – WYSOKI KOŚCIÓŁ I, po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, zatwierdzonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009 r., ujednoliconego uchwałą nr VIII/XXV/273/20 z dnia 3 listopada 2020 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Wisznia Mała o nazwie MPZP WISZNIA MAŁA VI, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

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

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

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linię wskazaną na rysunku planu wyznaczającą minimalną odległość usytuowania ścian zewnętrznych budynków w stosunku do linii rozgraniczających drogi; linia ta nie dotyczy okapów i gzymsów o wysięgu nie większym niż 1 m oraz balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych o wysięgu nie większym niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nieuciążliwej zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona działalność usługowa spełniająca wymogi ochrony środowiska, dla której nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz taką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone w planie jako dominujące na wyznaczonym terenie;

5) 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 50% powierzchni terenu;

6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym, obliczaną po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;

7) 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.;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem, w tym uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;

9) 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;

10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

11) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia i obiekty, 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 inwestycji realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;

12) 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;

13) 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;

14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar

obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniżej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyżej położonej części tego obiektu budowlanego.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie w metrach;

5) symbole terenów;

6) przeznaczenia terenów;

7) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) UP – teren usług publicznych;

2) US – teren usług sportu i rekreacji.

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

1) dla terenu 1UP jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) dla terenu 1US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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: 1000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki: 25 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym terenu oznaczonego w planie jako 1US poprzez teren przyległy do granic obszaru objętego planem stanowiący dojazd do drogi publicznej lub poprzez drogi, o których mowa w pkt 4;

2) obsługa komunikacyjna w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym terenu oznaczonego w planie jako 1UP poprzez drogę do niego przyległą;

3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych;

4) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości 5 m;

5) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5000 m^2 terenu przeznaczonego pod urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;

6) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 2000 m^2 powierzchni użytkowej usług;

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

8) realizację miejsc do parkowania w dowolnej formie; do bilansu miejsc do parkowania dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zrealizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub parkingów zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

§ 10. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu;

2) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z wiatru;

3) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu;

4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;

5) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej, cieku lub innego odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;

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

9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;

10) sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenu 1UP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych: usługi oświaty, usługi kultury, usługi administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) nieuciążliwa zabudowa usługowa,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) usługi sportu i rekreacji,

d) zieleń.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 10 m;

2) geometria dachów: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnych kącie nachylenia połaci;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 85% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,1.

3. Dla rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się zmianę przebiegu lub ich zarurowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla terenu 1US ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) nieuciążliwa zabudowa usługowa,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) usługi publiczne: usługi oświaty, usługi kultury, usługi administracji,

d) zieleń.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 10 m;

2) geometria dachów: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnych kącie nachylenia połaci;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,1.

3. Dla rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się zmiany przebiegu lub ich zarurowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 13. 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 0,1%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit