DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 maja 2022 r.

Poz. 2772

UCHWAŁA NR VIII/XLIII/437/22
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 V-A

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/XXII/244/20 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Mienice, Psary, Rogoż, Szymanów i Wisznia Mała o nazwie MPZP MIENICE I – PSARY IV – ROGOŻ II – ROGOŻ III – SZYMANÓW II – WISZNIA MAŁA V, 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/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 V-A, 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

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

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

3) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla których nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz taką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

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

5) nieuciążliwej zabudowie przemysłowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona działalność produkcyjna 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;

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

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony ustaleniami planu, nie występuje samodzielnie na danym terenie, a jego powierzchnia nie przekracza powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe;

8) 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;

9) 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.;

10) 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;

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 służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW (bez elektrowni wiatrowych), dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;

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 najniżej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyżej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku 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;

8) strefa „K” ochrony krajobrazu;

9) pas zieleni izolacyjnej.

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) U/P – teren aktywności gospodarczej;

3) UP – teren usług publicznych;

4) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

5) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

2) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów: 1MN, 2MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1UP jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

2. Dla obszarów położonych w strefie ochrony „OW” zabytków archeologicznych obowiązuje, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla części obszaru objętego planem, położonego w strefie „K” ochrony krajobrazu, obowiązuje zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;

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

3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej dla nieuciążliwej zabudowy usługowej i budynku lub części budynku o funkcji usługowej towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy dla nieuciążliwej zabudowy przemysłowej o charakterze komercyjnym, baz, składów i magazynów oraz usług publicznych;

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

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

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

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

1) dla terenów: 1MN i 2MN, w przypadku lokalizacji zabudowy wolno stojącej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalną powierzchnię działki: 1000 $m^{2,}$

   b) minimalną szerokość frontu działki: 25 m,

   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°;

2) dla terenów, o których mowa w pkt 1, w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalną powierzchnię działki: 1600 m^2, po 800 m^2 dla każdego segmentu,

   b) minimalną szerokość frontu działki: 12 m,

   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°;

3) dla terenu 1U/P ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalną powierzchnię działki: 3000 $m^{2,}$

   b) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,

   c) 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.

§ 10. 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.

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

1) dla systemu komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogi 1KDD, 1KDW, 2KDW lub drogi przyległe do obszaru objętego planem,

b) dopuszcza się realizację samodzielnych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach obszarów objętych planem,

c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu o minimalnej szerokości:

- 5 m – dla terenów 1MN, 2MN, 1UP,

- 8 m – dla terenu 1U/P;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych na wszystkich terenach w granicach obszarów objętych planem, pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,

b) ustala się obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,

c) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,

d) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,

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

- wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,

g) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

h) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii,

i) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenów: 1MN, 2MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym lub publicznym lokalizowane w budynku mieszkalnym, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w obiektach wolno stojących,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleń.

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

1) maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych: 12 m;

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

3) maksymalną wysokość zabudowy: dla urządzeń i obiektów towarzyszących oraz wolno stojących budynków usługowych: 7 m;

4) w zakresie dachów:

a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym,

b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach,

c) dopuszcza się stosowanie lukarn w dachach;

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

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

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 1000 m^2;

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

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 13. 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 ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 7 m;

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

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 5% powierzchni działki budowlanej;

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

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

6) dopuszczenie zmiany przebiegu lub zarurowania rowu melioracyjnego.

§ 14. 1. Dla terenu 1U/P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren aktywności gospodarczej: nieuciążliwa zabudowa usługowa, nieuciążliwa zabudowa przemysłowa oraz bazy, składy i magazyny;

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: 14 m, przy czym dla urządzeń i obiektów towarzyszących: 9 m;

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

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;

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

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

6) w granicach pasa zieleni izolacyjnej, wyznaczonego na rysunku planu, obowiązek realizacji zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej i średniej w formie rzędów drzew oraz żywopłotów lub pasm krzewów, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) obowiązek realizacji zieleni nie dotyczy istniejących rowów melioracyjnych;

8) dla rowów melioracyjnych, wskazanych na rysunku planu, dopuszczenie zmiany przebiegu lub ich zarurowania.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m^2.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się zmianę przebiegu lub zarurowanie rowu melioracyjnego.

§ 16. 1. Dla terenów: 1KDW, 2KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 1U/P;

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit