

3278**UCHWAŁA RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

z dnia 26 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Malin – MPZP MALIN V

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr IV/XLVII/289/06 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 14 czerwca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Malin – MPZP MALIN V, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wisznia Mała (uchwała nr IV/XI/54/03 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 30 czerwca 2003 r.) Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I**PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Malin, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały – zwany dalej w skrócie planem **MPZP MALIN V**.

§ 2

Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

- 1) niniejszej uchwały stanowiącej tekst planu;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, funkcji terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy i zasięgów stref ochronnych gazoni.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć MPZP MALIN V, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 4) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;
- 5) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć niezbędne urządzenia budowlane, zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której powinna znajdować się frontowa elewacja budynku;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku;

- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami;
- 9) **objektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże, wiaty, budynki gospodarcze, budynki magazynowe związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 10) **nieuciążliwej zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć inwestycje niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu, zgodnie z wymogami stosownych przepisów o ochronie środowiska.

R O Z D Z I A Ł II**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW****§ 4**

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
 - b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - b) lokalizację funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych,
 - c) lokalizację towarzyszących budynków usługowych,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako wolno stojąca,

- a) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, nie licząc piwnic, w tym jedna w poddaszu, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od powierzchni gruntu do kalenicy dachu, wysokość obiektów pomocniczych nie więcej niż 6,0 m,
 - b) obowiązuje usytuowanie budynków główną kalenicą równoległą do ulicy,
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci 30°–45°, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - d) maksymalna powierzchnia użytkowa usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - e) powierzchnia zabudowy pod budynkiem usługowym na działce nie może przekraczać powierzchni zabudowy pod budynkiem mieszkalnym,
 - f) ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej,
 - g) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- b) obowiązuje podział na działki budowlane (mieszkania) zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu frontu działki min. 22,0 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1000 m²,
 - c) dla realizacji jednej inwestycji związanej z budową mieszkaniową dopuszcza się łączenie dwóch sąsiadujących działek,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 45% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) w granicach działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla potrzeb związanych z funkcją mieszkania, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej dodatkowo min. 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postójowe,
 - g) granice strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN6,3MPa biegnącego wzdłuż południowej granicy terenu mpzp w odległości 15 m od gazociągu należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków pomocniczych i wszelkich obiektów budowlanych,
 - h) granice strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN6,3MPa w odległości 25 m od gazociągu należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi,
- i) na działkach, przez które przebiega granica strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN6,3MPa (w odległości 35 m od gazociągu), nie dopuszcza się obiektów z pomieszczeniami usługowymi,
 - j) lokalizacje wszelkich obiektów budowlanych w zasięgu stref od gazociągu należy uzgodniać z zarządcą gazociągu;
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **teren zieleni parkowej urządzonej**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację skweru z zielenią wysoką i niską,
 - b) lokalizację ciągu pieszego w zieleni,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń sportu i rekreacji, a także urządzeń zabaw dla dzieci,
 - e) obowiązuje zakaz przekształcenia na teren komunikacji – parkingu.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja terenu: **tereny rolnicze**;
 - 2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów rolnych z wykluczeniem lokalizacji zabudowy – teren stanowi strefę kontrolowaną, w której operator gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację dojazdów do terenów położonych poza obszarem mpzp,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą gazociągu,
 - c) należy zapewnić swobodny dojazd do gazociągu oraz możliwość swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
 - d) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od gazociągu,

§ 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej**;
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację, za zgodą zarządcy drogi, nośników reklamowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 14,0 m do 16,0 m (licząc od osi jezdni od 7,0 m do 8,0 m – zgodnie z rysunkiem planu),
 - b) szerokość jezdni – min 6,0 m,
 - c) obowiązuje realizacja: obustronnego chodnika, ścieżki rowerowej.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **teren publicznej komunikacji drogowej**;
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się lokalizację poszerzenia drogi dojazdowej położonej poza obszarem objętym mpzp;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min 10,0 m, szerokość poszerzenia 2 m,
 - b) w obrębie skrzyżowań z ulicą 1KL i 2KDW obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
 - c) obowiązuje realizacja chodnika oraz oświetlenia ulicznego.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **teren wewnętrznej komunikacji drogowej**;
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m, w miejscach zwężonych – zgodnie z rysunkiem planu min 5 m,
 - b) w obrębie skrzyżowań z ulicą 1KDD obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach; 5,0 m x 5,0 m,
 - c) szerokość jezdni – min. 5,0 m, dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną bez wydzielania jezdni i chodnika,
 - d) obowiązuje realizacja oświetlenia ulicznego.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **2KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **teren wewnętrznej komunikacji drogowej**;
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) linia rozgraniczająca ulicy w odległości min. 10 m od osi gazociągu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - c) w obrębie skrzyżowania z drogą 1KDL obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,

- d) szerokość jezdni – min. 5,0 m, dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną z wydzielaniem jezdni i chodnika kolorem nawierzchni,
- e) obowiązuje realizacja oświetlenia ulicznego.

§ 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

W granicach obszaru objętego planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów dotyczące zasad zagospodarowania:

- 1) Inwestycje winny być realizowane wyłącznie jako inwestycje zorganizowane polegające na podziale terenu na działki budowlane po uprzednim uzbrojeniu terenu, staraniem i na koszt inwestora, co najmniej w energię elektryczną i wodę, dla całego terenu oznaczonego w planie symbolem MN wraz z drogą obsługującą ten teren posiadającą dostęp do drogi publicznej,
- 2) Dopuszcza się indywidualne inwestowanie na działkach po uprzednim zrealizowaniu sieci drogowej i uzbrojenia dla danego terenu;
- 3) Inwestycje mogą być realizowane w niezależnych etapach, dla jednego terenu oznaczonego w planie symbolem MN i wyznaczonego liniami rozgraniczającymi wraz z drogą obsługującą ten teren.

§ 7

Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów

Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, mogą być wykorzystywane w sposób tymczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach obszaru objętego planem występuje teren stanowiący obszar przestrzeni publicznej – skwer, dla którego ustalenia zawarto w § 4 ust. 2.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

W granicach obszaru objętego planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

R O Z D Z I A Ł III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

- 2) Odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej,, z obowiązkiem wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków;
 - 3) Odprowadzanie wód opadowych – na działce własnej, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;
 - 4) Ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych na terenie własnym inwestora;
 - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
 - 6) Ogrzewanie budynków – paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna i inne uznane za ekologiczne;
 - 7) Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych winno odbywać się poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko odpadów komunalnych;
 - 8) Wyklucza się lokalizację masztów telefonii komórkowej i masztów radiowych na obszarze objętym planem.
2. Ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) Sieci infrastruktury technicznej należy projektować wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w sposób zapewniający możliwość ich konserwacji i modernizacji oraz racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
 - 2) Lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie stref ochronnych od gazociągu wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą gazociągu;
 - 3) Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów oraz które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.

R O Z D Z I A Ł IV

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 11

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.

§ 12

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ze względu na ochronę walorów krajobrazu kulturowego obiekty budowlane winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznej tradycji architekto-

- nicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego i kolorystyki.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę zabytków archeologicznych: wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robót ziemnych należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie nadzoru archeologicznego – inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia DWKZ o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, w wypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem DWKZ.

§ 13

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

R O Z D Z I A Ł V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

W razie sprzedaży terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 15%.

§ 15

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

TADEUSZ WYRWAS