

UCHWAŁA NR VI/XXV/229/12
RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 21 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno o nazwie MPZP POLIGON III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr IV/XLV/277/06 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 26 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Kryniczno, Malin i Psary oraz uchwały nr VI/V/35/11 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 23 lutego 2011r. w sprawie zmiany nazwy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP POLIGON III do uchwały nr IV/XLV/277/06 oraz uchwały nr VI/VII/65/11 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 20 kwietnia 2011r. w sprawie zmiany nazwy planu MPZP POLIGON III, Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały, zwany w skrócie: **MPZP POLIGON III**.

§ 2.

1. Przedmiot ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) Rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik graficzny nr 1;
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.
3. Ustalenia planu MPZP POLIGON III wyrażone są w postaci:
 - 1) Rysunku planu w skali 1:2000, obowiązującego w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) funkcji terenów,
 - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
 - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) lokalizacji stanowiska archeologicznego,
 - f) granicy strefy OW ochrony konserwatorskiej,
 - g) granicy strefy ochrony bezpośredniej szlaków migracyjnych.
 - 2) pozostałe oznaczenia graficzne nie stanowią ustaleń planu:
 - a) granice obrębów,
 - b) tereny komunikacji poza granicą obszaru objętego planem,

- c) oś i jezdnia drogi ekspresowej S-5,
 - d) skarpa drogi ekspresowej S-5,
 - e) przepust ekologiczny na terenie drogi ekspresowej S-5,
 - f) ekrany akustyczne,
 - g) przebieg drogi obsługującej – rokadowej,
 - h) ścieżka rowerowa,
 - i) stanowisko ptaków chronionych,
 - j) stanowisko ssaków chronionych,
 - k) stanowisko gadów chronionych,
 - l) granica strefy ograniczeń wysokości obiektów,
- 3) Zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
 - 4) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
 - 5) Zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
 - 6) Wysokości opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określonych w rozdziale V niniejszej uchwały.

§ 3.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Planie** – należy przez to rozumieć MPZP POLIGON III, o którym mowa w § 1 uchwały.
2. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały.
3. **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku MPZP POLIGON III liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie oraz numerem kolejnym.
4. **Funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu.
5. **Funkcji wiodącej terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce.
6. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc schodów, gzymsów, dachów nad wejściem, okapów oraz balkonów i loggi.
7. **Ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć ilość kondygnacji nadziemnych, nie licząc piwnic.
8. **Towarzyszących obiektach, urządzeniach i sieci infrastruktury** – należy przez to rozumieć niezbędne budynki pomocnicze: garaże, wiaty oraz budynki gospodarcze a także urządzenia budowlane i obiekty związane z uzbrojeniem technicznym: sieci i przyłącza pod i nadziemne do sieci w ulicach, studnie, przepompownie, odstojniki, trafostacje i inne oraz zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury.
9. **Środkach ochrony czynnej** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty służące ochronie przed emisją ponadnormatywnego poziomu hałasu pochodzącego z terenów komunikacji samochodowej: ekrany akustyczne o różnej konstrukcji i wysokości, wały ziemne z zielenią, pasy zieleni zwartej o charakterze izolacyjnym i in.
10. **Całkowitej wysokości budynków** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni gruntu do najwyższej kalenicy dachu, a na terenach objętych zasięgiem wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do całkowitej wysokości budynku zalicza się również urządzenia na dachu takie jak np.: kominy, wywietrzniki, anteny, maszty, wieże, reklamy itp.
11. **Powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami w obrysie ścian zewnętrznych.

12. **Nieuciążliwej zabudowie usługowej i produkcyjnej** – należy przez to rozumieć inwestycje, dla których raport (sporządzony zgodnie z wymogami stosownych przepisów o ochronie środowiska) nie stwierdza zagrożeń środowiskowych dla sąsiadującej zabudowy lub dla których raport nie jest wymagany.
13. **Usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność niepubliczną taką jak: obsługa firm, biura, obsługa bankowa, kultura, handel detaliczny i hurtowy (z wyłączeniem hurtowego obrotu paliwami), gastronomia, obsługa ludności w zakresie rzemiosła, obsługa pojazdów w tym stacja paliw, turystyka, rekreacja, wypoczynek, sport, rozrywka, inne nieuciążliwe.
14. **Produkcji** – należy przez to rozumieć działalność przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych wraz z gospodarką magazynową, bazami i składami z wyłączeniem produkcji mas bitumicznych i materiałów budowlanych.
15. **Komunikacji wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzielanie i realizację ulic wewnętrznych i dojazdów do obiektów a także: placów manewrowych, chodników, dojazdów pieszo-jezdnym, ścieżek rowerowych i parkingów oraz urządzeń służących podczyszczaniu i odprowadzaniu wód deszczowych z terenów komunikacji
16. **Architekturze współczesnej** - należy przez to rozumieć rodzaj architektury zgodny ze współcześnie stosowanymi formami, wykończeniem, detalem, materiałami budowlanymi i niekoniecznie nawiązujący do architektury tradycyjnej.
17. **Strefie ochrony bezpośredniej szlaków migracyjnych** - należy przez to rozumieć obszar na przedłużeniu przepustów ekologicznych dla małych zwierząt pod drogą ekspresową S-5, w którym małe zwierzęta (borsuk, lis, kuny, łasica, gronostaj, gryznie, ssaki owadożerne, płazy i in.) mogą się poruszać bez przeszkód.
18. **Stanowisku zwierząt chronionych** - należy przez to rozumieć miejsce wystąpienia zwierzęcia – ssaka, ptaka, gada lub płaza objętego ochroną gatunkową w okresie poprzedzającym zainwestowanie, może to być siedlisko-gniazdo lub wystąpienie czasowe.
19. **Strefie ograniczeń wysokości obiektów** - należy przez to rozumieć granicę terenu, w którym obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych: budynków oraz budowli nie będących budynkami, a także drzew, uzależnione od odległości od krawędzi pola wzlotów na lądowisku Wrocław-Szymanów. Nieprzekraczalne wysokości określone są na rysunku planu jako rzędne podane w metrach nad poziomem morza (m npm.). Wartość rzędnej oznacza, że jest to maksymalna całkowita dopuszczalna wysokość obiektów.

Rozdział 2.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4.

Ustalenia ogólne w zakresie zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustala się tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami składającymi się z oznaczeń literowych i cyfrowych.
2. Oznaczenie cyfrowe oznacza kolejną liczbę porządkową terenu o danej funkcji.
3. Oznaczenie literowe umieszczone za oznaczeniem cyfrowym oznacza funkcję terenu.
4. Ustala się następujące funkcje – przeznaczenie terenu:
 - 1) U/P – tereny aktywności gospodarczej - tereny usług i produkcji;
 - 2) WP - tereny wód otwartych płynących;
 - 3) KDS - tereny publicznej komunikacji drogowej - droga ekspresowa;
 - 4) KDL - tereny publicznej komunikacji drogowej - droga lokalna;
 - 5) KDW(L) - tereny wewnętrznej komunikacji drogowej - droga o parametrach drogi lokalnej;
 - 6) KDW(D) - tereny wewnętrznej komunikacji drogowej - droga o parametrach drogi dojazdowej;
5. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami: KDL, KDW(L);
- 2) Brak określonych linii zabudowy oznacza realizację zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających terenów publicznej i wewnętrznej komunikacji drogowej, urządzeń i sieci związanych z eksploatacją drogi oraz podziemnych i naziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) W obrębie terenów aktywności gospodarczej objętych planem ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w ilości wynikającej z przepisów odrębnych oraz z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego:
 - a) dla obiektów handlowych i gastronomicznych, obiektów usług rzemiosła, obiektów biurowych - nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów zamieszkania zbiorowego (usługi turystyki i wypoczynku) – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 2 pokoje (apartamenty),
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 200m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla innych obiektów usługowych - z nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 500m² powierzchni użytkowej.
- 6) Na całym obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne wysokości obiektów podane jako rzędne w metrach nad poziomem morza (od 163 do 223m n.p.m.). Granice stref ograniczeń wysokości i rzędne oznaczono na rysunku planu poza obszarem objętym planem;
- 7) W związku z możliwością zwiększenia odpływu powierzchniowego wód opadowych, związanego ze zmianą sposobu zagospodarowania, należy przewidzieć kanalizację deszczową wzdłuż dróg, zbiorniki na wody deszczowe oraz konieczność zwiększenia przepustowości rowów melioracyjnych.

§ 5.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oraz zasady i warunki podziału nieruchomości

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/P** i **2U/P**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny aktywności gospodarczej**, nieuciążliwa zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym ;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) lokalizację towarzyszących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci magistralnych,
 - c) lokalizację środków ochrony czynnej dla przeciwdziałania uciążliwości drogi ekspresowej,
 - d) lokalizację urządzeń komunikacji publicznej - ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc postojowych przy drogach publicznych,
 - e) lokalizację masztów radiowych i wież komunikacji elektronicznej z zastrzeżeniem zapisu z rozdziału II §4 ust. 5 pkt 6;
 - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej,
 - g) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.

- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w terenie 1U/P inwestycje możliwe po wybudowaniu drogi wewnętrznej 1KDW(L),
 - b) architektura obiektów aktywności gospodarczej współczesna,
 - c) dachy spadkowe lub płaskie,
 - d) wyklucza się obsługę komunikacyjną inwestycji bezpośrednio z drogi ekspresowej,
 - e) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych od strony terenów komunikacji,
 - f) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 10% powierzchni działki,
 - h) wysokość budynków usługowych i produkcyjnych max. 30,0m, obiektów pomocniczych 8,0m,
 - i) wysokość masztów i wież dla komunikacji elektronicznej o wysokości ograniczonej zgodnie z §4, ust 5, pkt 6; wysokość winna być pomniejszona o co najmniej 10,0m od dopuszczalnej nieprzekraczalnej wysokości w miejscu ich lokalizacji,
 - j) w oznaczonych strefach ochrony bezpośredniej szlaków migracyjnych na przedłużeniu przepustów ekologicznych obowiązuje zakaz realizacji budynków i obiektów lub ogrodzeń uniemożliwiających przejście małym zwierzętom,
 - k) dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych, obiektów infrastruktury towarzyszącej, obiektów urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej w odległości 2,0m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio na granicy działki z uwzględnieniem określonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.
 - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 2000m², oraz minimalnej szerokości frontu działki – 30m, linia podziału prostopadła do drogi 1KDW(L) i 1KDL lub o kącie nie mniejszym niż 80°.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1WP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny wód otwartych płynących;**
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
 - b) regulację brzegów, skarp nadbrzeżnych,
 - c) wykorzystanie do celów melioracji,
 - d) realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, melioracją,
 - e) realizację przepraw mostowych, mostków i kładek dla pieszych.
 - 3) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja wszelkich działań zgodnie z przepisem szczególnym za zgodą i na warunkach określonych przez właściwy urząd ds. melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) zakaz zasypywania i ograniczania przepływów wód.
 - 4) Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 6.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - ustalenia ogólne

1. Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych, środków ochrony czynnej oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.
2. Dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.
3. Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
4. Za zgodny z planem uznaje się podział realizacji i przebudowy dróg i ulic na etapy i dążenie do określonych w planie parametrów stopniowo.
5. W liniach rozgraniczających dróg i ulic wysokość słupów oświetleniowych uzależniona jest od zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość zabudowy: ich wysokości winny być pomniejszona o co najmniej 10,0m od dopuszczalnej nieprzekraczalnej wysokości w miejscu ich lokalizacji.

§ 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDS** , **2KDS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa;**
 - 2) Za zgodną z funkcją terenu uznaje się:
 - a) lokalizację drogi klasy „S” – ekspresowej,
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu – zgodnie z przepisem szczególnym.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** , dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa;**
 - 2) Za zgodną z funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację infrastruktury towarzyszącej, w tym sieci magistralnych;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min. 15,0m,
 - b) jezdnia min. 6,0m,
 - c) obowiązuje co najmniej: chodnik jednostronny.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW(L)**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna;**
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej w powiązaniu z terenem leżącym poza MPZP POLIGON III;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) realizację ulicy w etapach,
 - b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej, w tym sieci magistralnych,
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min. 12,0m,
 - b) jezdnia docelowo 7,0m.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW(D)**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;
- 2) Za zgodną z funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy wewnętrznej klasy „D” – o parametrach ulicy dojazdowej w powiązaniu z terenem leżącym poza MPZP POLIGON III;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 10,0m,
 - b) jezdnia min. 5,0m.

§ 8.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Dla terenów aktywności gospodarczej i dróg projektowanych objętych planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodny z dotychczasowym – rolnictwo i zieleń.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się, że przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych oznaczonych 1KDS, 2KDS i 1KDL.
2. Na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej i elementów małej architektury zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, przy uwzględnieniu wymogów zawartych w §5 i §6 uchwały.

§ 10.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarte są w § 5 .
2. Dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w wyżej wymienionym paragrafie w przypadku wydzielania działek dróg wewnętrznych i działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

Rozdział 3.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Sieci uzbrojenia podziemnego winny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych. Dopuszcza się przebieg sieci w terenach inwestowania za zgodą właścicieli terenu.
2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
3. Obowiązuje system grupowego odprowadzenia i oczyszczania ścieków - przesył ścieków do kanalizacji i oczyszczalni położonej poza obszarem zainwestowania. Ścieki przemysłowe winny być podczyszczone na terenie inwestora do parametrów określonych przez odbiorcę ścieków.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci energetycznej. W każdym terenie inwestycyjnym dopuszcza się realizację stacji transformatorowej zgodnie z zapotrzebowaniem.
5. Obsługa w zakresie komunikacji elektronicznej za pomocą urządzeń naziemnych i sieci podziemnej.

6. Zaopatrzenie w gaz przewodowy na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej.
7. Ogrzewanie paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń: gaz, olej opałowy, energię elektryczną i inne rozwiązania uznane za ekologiczne.
8. Odprowadzenie wód opadowych docelowo poprzez podłączenie do kanalizacji deszczowej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych drenażem do studni chłonnej lub zbiornika otwartego na własnym terenie lub do rowów melioracyjnych za zgodą ich zarządcy.
9. Unieszkodliwienie odpadów komunalnych, poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów komunalnych - zgodnie z przepisem szczególnym.
10. Unieszkodliwienie odpadów produkcyjnych i niebezpiecznych - zgodnie z przepisem szczególnym.

Rozdział 4. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 12.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary chronione ani stanowiska roślin chronionych.
2. Dla oznaczonych na rysunku planu stanowisk ptaków, ssaków, gadów i płazów gatunków chronionych należy zachować zasady ochrony właściwe dla występujących gatunków (minimalizacja i kompensacja negatywnych skutków opisane w prognozie oddziaływania na środowisko dla niniejszego planu). Inwestujący na terenie 1KDS, 2KDS, 1U/P i 2U/P winien przed przystąpieniem do prac budowlanych zaktualizować lokalizację stanowisk i zastosować działania zgodne z przepisami odrębnymi (zawarte w decyzji środowiskowej oraz prognozie oddziaływania na środowisko).
3. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.
4. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.
5. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków.
6. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
7. Obowiązuje pozostawienie dostępu do rowu o szerokości 4m od górnej krawędzi rowu dla umożliwienia konserwacji.
8. Nie wskazuje się rodzajów terenów dla określenia dopuszczalnych poziomów hałasu z uwagi na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 13.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach planu występuje oznaczone na rysunku planu stanowisko archeologiczne nr 1/55/78-29 AZP - cmentarzysko ciałopalne ludności kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu.
2. Na pozostałym obszarze planu wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej (obserwacji archeologicznej) z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych, granica jest równoznaczna z granicą obszaru znajdującego się w ewidencji zabytków dla zabytków archeologicznych i jest tożsama z granicą opracowania planu. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych.

§ 14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu Obowiązuje uwzględnienie ograniczeń wynikających z realizacji projektowanej drogi ekspresowej S-5 relacji Wrocław-Poznań w zakresie jej uciążliwości.

§ 15.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów W granicach planu nie występują inne obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. tereny górnicze.
2. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
3. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
4. tereny wymagające przekształceń i rekultywacji.
5. pomniki zagłady.
6. tereny pod obiekty handlowe, o zwiększonej powierzchni sprzedaży, o których mowa w art.10 ust.2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - w związku z tym nie wprowadza się ustaleń w zakresie zagospodarowaniu takich terenów.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16.

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

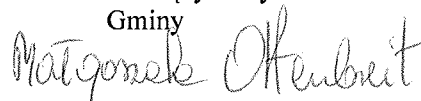
§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

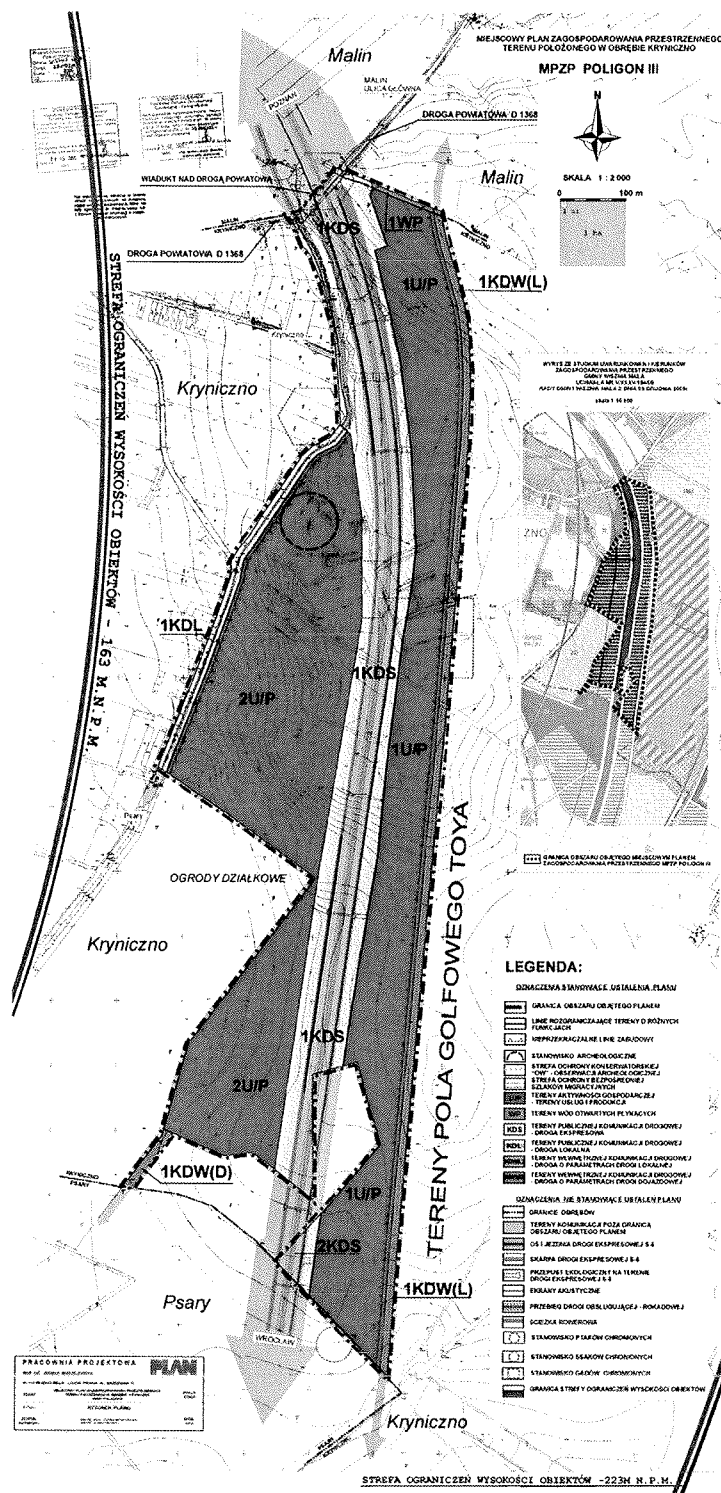
§ 18.

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

Przewodniczący Rady
Gminy


Małgorzata Ottenbreit

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/XXV/229/12
 Rady Gminy Wisznia Mała
 z dnia 21 grudnia 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/XXV/229/12

Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 21 grudnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno o nazwie MPZP POLIGON III do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 9 marca do 6 kwietnia 2012r, a także w okresie 14 dni oczekiwania na uwagi tj. do 23 kwietnia 2012r., nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

**SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie realizacji sieci drogowej – przewiduje się przebudowę ulicy publicznej gminnej oznaczonej 1KDL,
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę - przewiduje się zaopatrzenie w wodę terenu 1U/P z gminnej sieci wodociągowej po realizacji sieci wodociągowej w drodze wewnętrznej KDW(L);
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę - przewiduje się zaopatrzenie w wodę terenu 2U/P z gminnej sieci wodociągowej w drodze lokalnej 1KDL po jej przebudowie;
 - 4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych - przewiduje się włączenie kanalizacji z terenów inwestycyjnych 1U/P do systemu kanalizacji gminnej po realizacji sieci kanalizacyjnej w drodze wewnętrznej KDW(L).
 - 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych - przewiduje się włączenie kanalizacji z terenów inwestycyjnych 2U/P do systemu kanalizacji gminnej po realizacji sieci kanalizacyjnej w drodze lokalnej 1KDL.
 - 6) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej - przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej w ulicy gminnej 1KDL;
2. Ustala się następujące źródła finansowania realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie realizacji ulicy 1KDL- finansowanie przez Gminę Wisznia Mała, pozostałe ulice projektowane będą finansowane ze środków prywatnych,
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę (ust.1 pkt 1) - finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
 - 3) w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej (ust.1 pkt 4) - finansowanie przez Gminę Wisznia Mała.

Uzasadnienie do Uchwały Nr VI/XXV/229/12

Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 21 grudnia 2012 r.

do uchwały nr VI/XXV/229/12 Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 21 grudnia 2012 r.

W związku z koniecznością wprowadzenia korekt w Uchwale Nr VI/XX/178/12 z dnia 1 sierpnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno o nazwie MPZP POLIGON III, Rada Gminy Wisznia Mała w dniu 21 grudnia 2012 r. podjęła Uchwałę nr VI/XXV/229/12 uchylającą powołaną powyżej uchwałę.

Wojewoda Dolnośląski w wyniku przeprowadzonego postępowania nadzorczego wobec w/w uchwały przedstawił wątpliwości co do zgodności w/w uchwały z przepisami prawa. W wyniku ich rozpatrzenia należało uznać za uzasadnione wprowadzenie korekty powołanej na wstępie uchwały w poniższym zakresie:

1. uzupełnić wykaz oznaczeń graficznych nie stanowiących ustaleń planu o stanowiska ptaków, ssaków i gadów wymienionych w legendzie na rysunku planu,
2. wykreślić z definicji usług komercyjnych oświatę, służbę zdrowia i opiekę jako usługi prawnie chronione przed hałasem i nie uwzględnione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała w pasie 150m od osi drogi ekspresowej,
3. dodać wymagane zapisy o ilości miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych,
4. doprowadzić nazewnictwo funkcji terenów do zgodnego z zapisem studium,
5. usunąć zapis dopuszczający funkcję mieszkaniową w terenach aktywności gospodarczej wzdłuż drogi ekspresowej jako niezgodną z zapisem studium,
6. usunąć również inne zapisy odnoszące się do funkcji mieszkaniowej,
7. dodać brakujące określenie 2KDS w wykazie terenów, na których inwestor winien zastosować wskazane działania związane z występowaniem zwierząt chronionych,
8. usunąć niezgodne z prawem akapity dotyczące ochrony dóbr kultury.

Teren objęty opracowaniem stanowi własność jednego podmiotu. Wyjątek stanowią drogi będące własnością różnych podmiotów. W odniesieniu jednak do dróg, ustalenia planu miejscowego nie uległy zmianie.

Po uchyleniu przez Radę Gminy Wisznia Mała Uchwały Nr VI/XX/178/12 z dnia 1 sierpnia 2012r. oraz po dokonaniu wymaganych przepisami zmian we wcześniej uchwalonym tekście uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno o nazwie MPZP POLIGON III, skierowano do Rady Gminy projekt uchwały pozbawiony w/w uchybień, na które Wojewoda Dolnośląski zwrócił uwagę.

Mając powyższe na uwadze Rada Gminy Wisznia Mała uznała podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.