



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 października 2017 r.

Poz. 4174

UCHWAŁA NR VII/XXXIV/266/17 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 27 września 2017 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2017 r., poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr VII/XVI/127/16 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM, Rada Gminy Wisznia Mała po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała (tekst jednolity: uchwała nr VII/XXVII/210/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 25 stycznia 2017 r.), uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie głównej ulicy obrębu Mienice, zgodnie z granicą obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 2. Plan jest wyrażony w postaci niniejszej uchwały oraz:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000 będącym integralną częścią planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięciu dotyczącym sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięciu dotyczącym sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 3) granica obszaru chronionego krajobrazu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską określone w § 10;
- 7) oznaczenia i symbole terenów.

2. Ponadto występuje oznaczenie informacyjne:

- 1) majdan.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały, przedstawiony na mapie w skali 1:1000;
- 4) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 pod wszystkimi budynkami oraz obiektami budowlanymi kubaturowymi na działce w obrysie ścian zewnętrznych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu**- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu stanowić będzie przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów szczególnych; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: gzymsów, dachów nad wejściem oraz okapów, elementów odwodnienia oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe obiekty sieci technicznych i uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi (nie dotyczy obiektów istniejących);
- 11) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem oraz kolejnym numerem;
- 12) **urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 13) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW (bez elektrowni wiatrowych), dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, mała architektura, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 14) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni;
- 15) **objektach wielkogabarytowych** – należy przez to rozumieć obiekty kubaturowe o wymiarach większych o 60% od otaczających obiektów oraz którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 45 m.

§ 5.1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U/P** – tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej;
- 3) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

1. Na terenach przeznaczonych do zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone jak na rysunku planu, o ile przepisy rozdziału III nie stanowią inaczej, w odległości:

- 1) nie mniejszej niż 6,0 m od terenów 1KDW oraz 2 KDW;
- 2) nie mniejszej niż 5,0 m od rowu położonego poza obszarem objętym planem, znajdującego się po zachodniej stronie obszaru objętego planem;
- 3) nieregularnej: nie mniejszej niż 6,0 m i nie większej niż 51 m dla terenu 3MN, nieregularnej: nie mniejszej niż 6,0 m i nie większej niż 31 m dla terenu 1 U/P;
- 4) równoległej do zewnętrznego obrysu północnej i zachodniej ściany ruiny pałacu – 12 m;
- 5) w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów istniejących.

2. Obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym, matowym, z zastrzeżeniem pokrycia historycznego właściwego dla danego obiektu historycznego, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

3. Należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji.

4. Należy stosować dachy budynków dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 38° do 45°.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolno stojących.

6. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni.

7. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

8. Ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 7,0 m.

9. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i dla prowadzenia działalności usługowej.

10. Dopuszczalne jest umieszczanie urządzeń reklamowych wyłącznie związanych z obiektami znajdującymi się na terenie, w formie tablic informacyjnych lub szyldów.

11. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej.

12. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

13. Dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają w dniu wejścia w życie uchwały inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu;
- 3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Dla całego obszaru planu, który został objęty „Obszarem Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie” jako formą ochrony przyrody, obowiązują przepisy szczególne.

2. Ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska naturalnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 16.

3. Na obszarze objętym planem, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.

4. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, pod warunkiem nie pogorszenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych winny być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisem szczególnym.

7. W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 3MN**.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1. Na obszarze opracowania planu występuje obszar chronionego krajobrazu, o którym mowa w **§ 8 ust. 1** oraz strefy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, o których mowa w **§ 10 ust. 1** oraz **ust. 3**.

2. Obowiązuje zachowanie krajobrazu kulturowego i przyrodniczego poprzez ochronę istniejącej zabudowy historycznej oraz zieleni wysokiej zgodnej z historyczną kompozycją na obszarze dawnego zespołu pałacowo – folwarcznego.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1. Na całym obszarze objętym planem ustanawia się strefę **ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych**, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

2. Prowadzenie nowych inwestycji związanych z pracami ziemnymi oraz badaniami archeologicznymi wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla odkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy szczególne.

3. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) strefa „B” **ochrony konserwatorskiej** dla historycznego siedliska wsi wraz z **terenem dawnego zespołu pałacowo – folwarcznego**, dla której obowiązują ustalenia zawarte w ust. 4 oraz 5;
- 2) **obiekt wpisany do rejestru zabytków, obiekty objęte wpisem do ewidencji zabytków, oraz obszar historycznego układu ruralistycznego**, dla których obowiązują ustalenia zawarte w ust. 6 – 8.

4. Dla terenu objętego strefą „B” **ochrony konserwatorskiej** dla historycznego siedliska wsi wraz z terenem dawnego zespołu pałacowo – folwarcznego, ustala się następujące zasady:

- 1) należy wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycje wnętrza urbanistycznego (majdanu) oraz kompozycje zabudowy;
- 2) obiekty wpisane do ewidencji zabytków poddać restauracji i modernizacji technicznej;
- 3) obowiązuje rewaloryzacja obiektu zabytkowego – pałacu;
- 4) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, poprzez zachowanie gabarytów budynków (skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu) określonych w **rozdziale 3**;
- 5) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- 6) wyklucza się stosowanie tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 7) obowiązuje zakaz ogrodzeń pełnych (nie dotyczy fragmentów ogrodzeń związanych z umiejscowieniem miejsc na odpadki, skrzynek technicznych i urządzeń pomiarowych);
- 8) obowiązuje zakaz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych;
- 9) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 10) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Wyznacza się **obszar dawnego zespołu pałacowo – folwarcznego**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązują działania rewaloryzacyjne i odtworzeniowe;
- 2) w obszarze majdanu folwarcznego obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych oraz zakaz przegrodzeń, w tym grodzenia optycznego terenu zielenią wysoką;
- 3) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Oznaczono na rysunku planu lokalizację pałacu (ruiny) z ok. 1720 r. objętego **wpisem do rejestru zabytków** decyzją nr: A/3882/640/W z dnia 30 maja 1990r., dla którego określa się postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi.

7. Na obszarze objętym planem występują **obiekty objęte wpisem do ewidencji zabytków**:

<i>Obiekt</i>	<i>Adres</i>	<i>Wiek</i>
1. Dom mieszkalny	Miennice 29a	ok. 1890
2. Budynek gospodarczy	Miennice 29	1893
3. Dom mieszkalny	Miennice 25	ok. 1890

dla których ustala się:

- 1) ich zachowanie lub odtworzenie zgodnie z wymaganymi określonymi w rozdziale 3;
- 2) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;

- 3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi;
- 5) zachowanie oryginalnej elewacji z jej wystrojem architektonicznym, w przypadku wtórnych przebudów – przywrócenie;
- 6) zachowanie oryginalnego historycznego układu wewnątrz, wyposażenia i wystroju.

8. Wyznacza się **obszar historycznego układu ruralistycznego**, dla którego ustala się zasady:

- 1) gabaryty budynków i formy kształtowania dachu, należy kształtować zgodnie z wymaganymi określonymi w **rozdziale 3**;
- 2) główną bryłę budynków należy kształtować na planie prostokąta;
- 3) dopuszcza się aneksy takie jak ganek lub garaż, za wyjątkiem budynków ujętych w wykazie zabytków;
- 4) budynki murowane o elewacjach tynkowanych lub ceglanych;
- 5) obowiązek prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 11. Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW - 2KDW**;
- 2) dla pozostałych terenów minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 1000 m² dla terenów w zabudowie mieszkaniowej wolno stojącej,
 - b) 1000 m² dla terenu oznaczonego symbolem **1U/P**,
 - c) 2 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji;
- 3) minimalną szerokość frontu działek ustala się w następujący sposób:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
 - b) 30 m dla zabudowy usługowej,
 - c) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej,
 - d) 3 m w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 12. 1. W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji**, miejsca postojowe przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy:

- 1) realizować w formie wydzielonych miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami planu określonymi w **§ 7 ust. 5**, o których mowa w przepisach szczegółowych,
 - 2) lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajdują się te obiekty;
2. Obowiązują miejsca postojowe w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej, w tym w formie garaży;
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych i magazynowych oraz handlu hurtowego;
 - 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektach usług handlu detalicznego;
 - 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych działalności.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych należy przyjmować, jako sumę liczby miejsc liczonych dla każdego z tych przeznaczeń.

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30 %

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi (komercyjne lub publiczne) stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) zbiorniki wodne, w tym stawy hodowlane,
 - c) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe,
 - d) zieleń,
 - e) mała architektura,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) budynki garażowe i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 5%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 9m mierzona do kalenicy dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, dla którego maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 12 m,
 - f) dopuszcza się piwnice i garaże w kondygnacji podziemnej,
 - g) dopuszcza się obiekty towarzyszące jednokondygnacyjne,
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w garażach i budynkach gospodarczych,
 - i) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy rowie melioracyjnym, położonym poza obszarem objętym planem, w terenie 1MN wprowadza się wymóg pozostawienia pasów wolnych od zainwestowania o szerokości 3,0 m (od górnej krawędzi rowu) oraz określa się strefę ochrony biologicznej w odległości 5,0 m od rowu, którą należy rozumieć jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie podziału nieruchomości obowiązują:
 - a) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu: zakazuje się lokalizacji dominant wysokościowych i obiektów wielkogabarytowych.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej;**
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) składy i magazyny,
 - b) handel hurtowy,
 - c) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) usługi o charakterze biurowym związane z obsługą klientów,
 - e) nieuciążliwą działalność usługowo-produkcyjną, przez którą należy rozumieć działalność produkcyjną i usługową z ograniczeniami, o których mowa w § 8 ust. 3-4, w tym rzemiosło usługowo-produkcyjne,
 - f) nieuciążliwą działalność produkcyjną, z ograniczeniami, o których mowa w § 8 ust. 3-4;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokale mieszkalne w budynkach usługowych do 40% powierzchni całkowitej budynku usługowego,
 - b) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe,
 - c) zieleń,
 - d) małą architekturę,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) towarzyszące obiekty pomocnicze, gospodarcze, socjalne i biurowe,
 - g) urządzenia towarzyszące,
 - h) budynki garażowe i budynki gospodarcze;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 10%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 9 m mierzona do kalenicy dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych,
 - f) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w garażach,
 - g) dopuszcza się piwnice i garaże w kondygnacji podziemnej,
 - h) obiekty towarzyszące jednokondygnacyjne.
- 5) na terenie, o którym mowa w ust. 2, w zakresie podziału nieruchomości obowiązują:
 - a) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek:
 - 30 m dla zabudowy usługowej,
 - 50 m dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych;**

- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia towarzyszące;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) **1KDW** - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KDW** - szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym,
 - c) dopuszcza się: chodnik, oświetlenie, miejsca postojowe, ścieżkę rowerową, pasy zieleni.

Rozdział 4.

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust 2.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

3. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów.

§ 16. 1. Odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 2, poprzez system kanalizacji sanitarnej.

2. Dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz inne rozwiązania wynikające z obowiązujących przepisów.

3. Rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, do stawów oraz rowów, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić, a zanieczyszczenia oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie sieci elektroenergetycznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi sN i nN, w strefie „B” sieci wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację naziemnych zbiorników gazu płynnego;
- 2) w terenach objętych strefą „B” dopuszcza się wyłącznie zbiorniki podziemne;
- 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej.

§ 19. W zakresie energii cieplnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić poprzez urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie za pomocą urządzeń opartych o uzyskiwanie energii lub ciepła ze źródeł odnawialnych.

§ 20. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, z wyłączeniem instalacji wysokościowych na terenach położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 21. W zakresie odpadów, w tym odpadów poprodukcyjnych, obowiązują przepisy szczególne oraz przepisy dotyczące odpadów, a także utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Ottenbreit

Załącznik nr 1 do uchwały nr VII/XXXIV/266/17
 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 września 2017 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr VII/XXXIV/266/17
Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 września 2017 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tzn. w okresie od 04.05.2017 r. do 05.06.2017 r. oraz w okresie nieprzekraczalnym terminie do 28.09.2017r., nie zgłoszono uwag do projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VII/XXXIV/266/17
Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 446, ze zmianami),

Rada Gminy Wisznia Mała, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1 Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, projekt planu zakładu:
 - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej
2. Realizację zadań, o których mowa w ust.1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
3. Inwestycje będą realizowane etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Wisznia Mała.

§ 2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z obligacji komunalnych,
 - f) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
 - g) z innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.