



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 20 listopada 2018 r.

Poz. 5767

### UCHWAŁA NR VII/XLVII/386/18 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 18 października 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓLNOC**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Wisznia Mała nr VII/VIII/67/15 z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓLNOC oraz uchwały nr VII/X/78/15 z dnia 30 września 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/VIII/67/15 z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓLNOC i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała uchwalonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami przyjętego w formie ujednoczonej uchwałą nr VII/XL/325/18 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 28 lutego 2018r. Rada Gminy Wisznia Mała uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary, o nazwie MPZP PSARY PÓLNOC.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓLNOC, o którym mowa w §1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały;

- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków uchwały i nie przekraczającej 50% powierzchni terenu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki, przy czym linia ta nie dotyczy tarasów, schodów – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, gzymsów i balkonów;
- 8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze, przepompownie (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 9) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, urządzenia infrastruktury technicznej, 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, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub budowli mierzony od poziomu terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu do najwyższego punktu dachu;

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami MPZP PSARY PÓLNOC są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, wyjaśniające określone rozwiązania przestrzenne, istotne dla ustaleń planu:

- 1) granica terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć 163,0 m n.p.m.;
- 2) linia napowietrzna sieci elektroenergetycznej o napięciu 20kV;
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 65PN 6,3MPa i DN 150PN 6,3MPa wraz ze strefą kontrolowaną;
- 4) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400, PN 5,5MPa wraz ze strefą kontrolowaną;
- 5) droga krajowa nr 5;
- 6) jezdnia.

3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego nie określa się:

- 1) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 2) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w przepisie szczególnym.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochronę ładu przestrzennego należy realizować przez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów;
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
  - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleń;
  - b) sieci infrastruktury technicznej;
  - c) znaki reklamowe i informacyjne;
  - d) obiekty małej architektury;
- 3) zakazuje się w obszarze objętym planem wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, należy sytuować w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające rekultywacji;
- 6) w zagospodarowaniu całego terenu należy uwzględnić ograniczenie dopuszczalnej maksymalnej całkowitej wysokości zabudowy, która nie może przekroczyć rzędnych zawartych między 163,0 m n.p.m. a 223,0 m n.p.m. przy zachowanym 5% spadku;
- 7) w części terenu należy uwzględnić ograniczenie dopuszczalnej maksymalnej całkowitej wysokości zabudowy, która nie może przekroczyć rzędnej 163,0 m n.p.m.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji na terenie objętym planem obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dla terenów usług zdrowia oznaczonych symbolem UZ wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych jak dla terenów usług zdrowia;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu do którego inwestor ma tytuł prawny, lub na którym działalność jest lokalizowana.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Zabudowa nie może kolidować z krajobrazem kulturowym:

- 1) gabaryty obiektów zgodnie z § 14;
- 2) ustala się kolorystykę stonowaną jasną;

- 3) ogrodzenia ażurowe;
- 4) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni ozdobnej.

### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) tereny usług zdrowia oznaczonych na rysunku planu symbolem UZ.

2. W pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego: nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1 %;
- 3) na obszarze objętym planem kwalifikuje się pod względem akustycznym tereny oznaczone symbolem UZ – przeznaczone pod usługi zdrowia, zgodnie z przepisem odrębnym;
- 4) na terenie objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia: gazociąg przesyłowy w/c relacji Wrocław – Obwodnica Północna o średnicy nominalnej DN 150 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa oraz gazociąg DN 65, PN 6,3MPa zasilający stację redukcyjno-pomiarową Psary;
- 5) ustanawia się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku planu, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację, w strefie kontrolowanej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego poruszania się wzdłuż gazociągu;
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego;
  - d) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu);
  - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

### **§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenu MPZP PSARY PÓLNOC obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu, określone w § 4, 5 i 6;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenie dopuszczalnej maksymalnej całkowitej wysokości zabudowy, która nie może przekroczyć rzędnych zawartych między 163,0 m n.p.m. a 223,0 m n.p.m. przy zachowanym 5% spadku;
- 3) w części terenu ustala się ograniczenie dopuszczalnej maksymalnej całkowitej wysokości zabudowy, która nie może przekroczyć rzędnej 163,0 m n.p.m. – zgodnie z rysunkiem planu.

### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej**

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, należy sytuować pod ziemią z wyłączeniem stacji transformatorowych i zbiorników gazu płynnego.

2. Za zgodne z planem uznaje się realizację urządzeń terenowych – sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego w każdym terenie objętym planem.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidującej z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

#### **1) zaopatrzenie w wodę:**

- a) ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- b) dopuszcza się własne ujęcia wody.

#### **2) kanalizacja sanitarna:**

- a) ustala się obowiązek skanalizowania obszaru i odprowadzanie ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do lokalnej oczyszczalni ścieków;
- b) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków, tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej.

3) **kanalizacja deszczowa:** do sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do studni chłonnej lub urządzeń rozsączających, do zbiorników otwartych, zbiorników zamkniętych lub zbiorników podziemnych na własnym terenie lub do istniejących rowów.

#### **4) zaopatrzenie w gaz:**

- a) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;
- c) dopuszcza się modernizację, przebudowę czy rozbudowę zlokalizowanej na terenie planu sieci gazowej;
- d) ustanawia się możliwość budowy gazociągu wysokiego ciśnienia wzdłuż istniejącego gazociągu DN 150.

#### **5) elektroenergetyka:**

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia;
- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie objętym planem;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- d) 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 (bez elektrowni wiatrowych).

6) **telekomunikacja:** ustala się doprowadzanie usług telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej.

#### **7) zaopatrzenie w ciepło:**

- a) ogrzewanie gazowe, olejowe zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) dopuszcza się ogrzewanie za pomocą urządzeń opartych o uzyskiwanie energii lub ciepła ze źródeł odnawialnych;
- 8) **gospodarka odpadami**: stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w sposób zapewniający ochronę środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi.

### **§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów**

1. Ustala się użytkowanie dotychczasowe do momentu podjęcia działań inwestycyjnych

### **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Scalanie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:
  - 1) dla działek w terenie aktywności gospodarczej oznaczonych symbolem U/P i terenie usług zdrowia oznaczonych symbolem UZ minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek wynoszącą 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalnej szerokości frontu działki - 30 m;
  - 3) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°;
  - 4) ustalenia określone w niniejszym paragrafie nie dotyczą wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg, przy czym szerokość dojazdów i dojeżdż do działek nie może być mniejsza niż 10 m.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 14. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **U/P/1, U/P/2** przeznaczenie podstawowe – **tereny aktywności gospodarczej** (bazy, składy, magazyny, usługi i obiekty biurowe) – nieuciążliwa zabudowa usługowa, produkcyjna i przemysłowa:
  - 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia komunikacji, miejsca parkingowe;
    - b) drogi wewnętrzne;
    - c) ścieżki rowerowe;
    - d) urządzenia towarzyszące;
    - e) zieleni urządzona.
  - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 18 m;
    - b) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze;
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40 stopni;
    - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej - nie więcej niż 70 % powierzchni działki;
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 5 % powierzchni działki;
    - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,2;
    - g) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną;
  - 3) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się:
    - a) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów – minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych;

- b) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
  - c) na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 4) zabrania się lokalizacji wjazdu i wyjazdu na drogę oznaczona symbolem KDL/1.
- 5) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 metrów od granicy terenu po zachodniej stronie planu, 10 metrów od linii rozgraniczającej teren z drogą KDZ/1, 8 metrów od linii rozgraniczającej teren z drogą KDL/1, zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) w zakresie podziału na działki budowlane obowiązuje:
- a) powierzchnia nowowydzielanej działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) ustalenia, o których mowa w lit. a) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
2. **UZ/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług zdrowia** rozumiane jako komercyjne lub publiczne usługi zdrowia i opieki obejmujące między innymi: szpitale, kliniki, domy opieki dla osób chorych i starszych, hospicja, domy dziennego pobytu, obiekty innych form opieki oraz usługi oświaty, kultury i wypoczynku;
- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
- a) urządzenia komunikacji, miejsca parkingowe;
  - b) drogi wewnętrzne;
  - c) zieleń urządzona.
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połąci do 40 stopni;
  - b) powierzchnia zabudowy kubaturowej - nie więcej niż 50 % powierzchni działki;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 15 % powierzchni działki;
  - d) intensywność zabudowy 0,1 – 1,2;
  - e) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m.
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się:
- a) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu lub minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
  - b) na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od drogi KDW/1 i KDW/2, 8 metrów od drogi KDL/1 oraz 8 metrów od granicy opracowania po południowo zachodniej stronie, zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) w zakresie podziału na działki budowlane obowiązuje:
- a) powierzchnia nowowydzielanej działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) ustalenia, o których mowa w lit. a) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
3. **WS/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych, płynących (cieki wodne i rowy melioracyjne:
- 1) dopuszcza się przebudowę, modernizację, oraz przełożenie istniejących urządzeń wodnych i realizację nowych urządzeń wodnych;
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 5 m od rowów melioracyjnych.

**4. R/1**– przeznaczenie podstawowe – **tereny rolne**:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

**5. G/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz**, dla których obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego**

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) **KDZ/1 – droga klasy zbiorczej** (publiczna), dostępna bez ograniczeń o parametrach
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 20 m;
    - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;
    - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, chodnika, ścieżek rowerowych, zatok przystankowych.
  - 2) **KDL/1 – droga klasy lokalnej** (publiczna), dostępna bez ograniczeń o parametrach:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 12 m;
    - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;
    - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych.
  - 3) **KDW/1, KDW/2 – drogi wewnętrzne**, o parametrach **drogi dojazdowej**,
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 10 m;
    - b) dopuszcza się lokalizację chodnika i stanowisk postojowych.
2. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

**Rozdział 3.  
Przepisy końcowe****§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.**

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.) w wysokości 30%.

**§ 17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

**§ 18.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:  
*M. Ottenbreit*



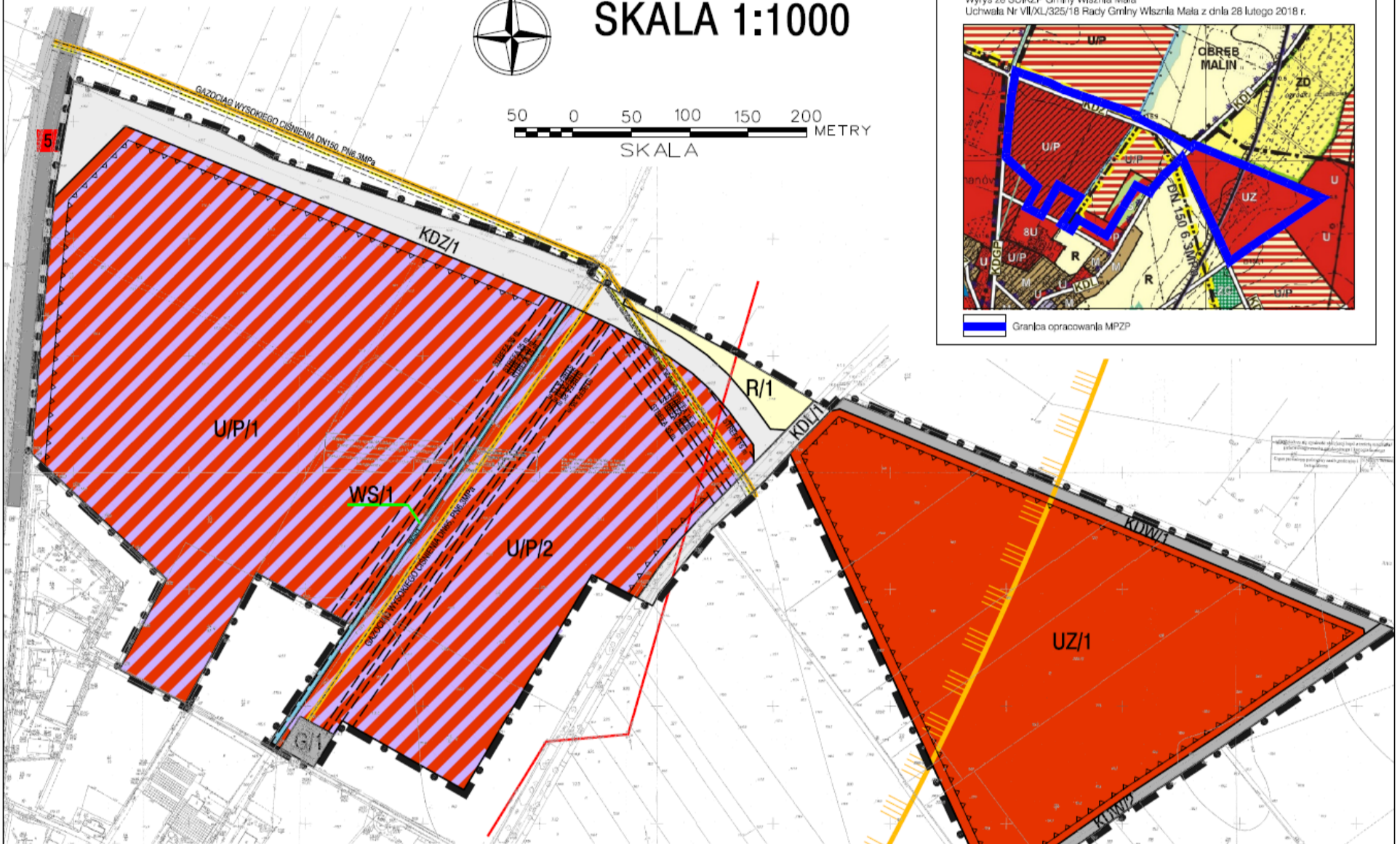
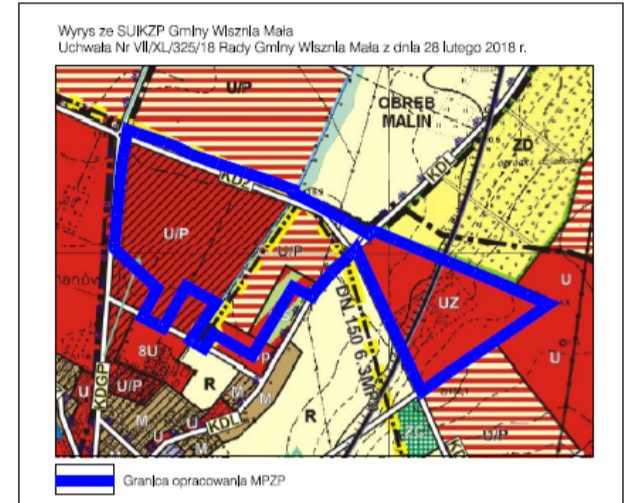
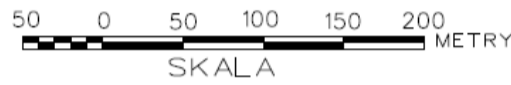
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/XLVII/386/18  
 Rady Gminy Wisznia Mała  
 z dnia 18 października 2018 r.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PSARY O NAZWIE MPZP PSARY PÓŁNOC



SKALA 1:1000



**LEGENDA:**

**OZNACZENIA OGÓLNE:**

Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**USTALENIA REGULACYJNE**

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
 Nieprzekraczalna linia zabudowy

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- U/P Tereny aktywności gospodarczej
- UZ Tereny usług zdrowia
- R Tereny rolne
- WS Tereny wód otwartych i płynących
- G Tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz

**KOMUNIKACJA**

- KDL Drogi klasy lokalnej
- KDZ Drogi klasy zbiorczej
- KDW Drogi wewnętrzne

**STREFY OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY**

Granica terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej 163,0 m n.p.m.  
 Cały obszar opracowania MPZP znajduje się w granicach terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnych zawartych między 163,0 m n.p.m. a 223,0 m n.p.m., przy zachowanym 5% spadku

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- Linia napowietrzna sieci elektroenergetycznej o napięciu 20kV
- Gazociąg wysokiego ciśnienia, DN 65 PN 6,3MPa i DN 150 PN 6,3MPa wraz ze strefą kontrolowaną
- Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia, DN 400, MOPB, 4MPa wraz ze strefą kontrolowaną
- Droga krajowa nr 5 poza obszarem opracowania
- Jeziora

Projektant: *[Signature]*  
 Data: *[Date]*  
 Skala: 1:1000  
 Nazwa: MPZP Psary Północ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/XLVII/386/18  
Rady Gminy Wisznia Mała  
z dnia 18 października 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE  
ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU  
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PSARY O NAZWIE MPZP PSARY PÓLNOĆ**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	7	8	11
1	15.11.2017	Dane osobowe w aktach sprawy	Zmiana zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej terenów UP/1, UP/2, UZ/1	-	UP/1, UP/2, UZ/1	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi ograniczającej obsługę komunikacyjną spowodowałoby utrudnienie funkcjonowania tych terenów i obniżyłoby ich wartość.
2	26.06.2018	Dane osobowe w aktach sprawy	Zmiana i rozszerzenie przeznaczenia działki ma tereny usług oraz obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz tereny mieszkaniowe	dz. nr 332	UZ/1	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne ze studium.

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy w Wiszni Małej dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/XLVII/386/18  
Rady Gminy Wisznia Mała  
z dnia 18 października 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Wisznia Mała rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓLNOC, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.