



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 27 czerwca 2019 r.

Poz. 4034

### UCHWAŁA NR VIII/IX/111/19 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 29 maja 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Ligota Piękna o nazwie MPZP LIGOTA PIĘKNA – C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VII/XXXIV/264/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Ligota Piękna o nazwie MPZP LIGOTA PIĘKNA C, Rada Gminy Wisznia Mała po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała uchwalonego uchwałą nr VII/V/59/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 lutego 2019 r., uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Ligota Piękna o nazwie MPZP LIGOTA PIĘKNA C, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie ulicy Sosnowej w obrębie Ligota Piękna, zgodnie z granicą obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt. 1.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie i symbol terenu.

§ 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 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 prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **linii rozgraniczającej** - rozumie się przez to linię rozdzielającą teren o różnym przeznaczeniu;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zajęta 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** - rozumie się przez to sumę powierzchni pod wszystkimi budynkami oraz obiektami budowlanymi kubaturowymi na działce w obrysie ścian zewnętrznych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu**- rozumie się przez to przeznaczenie, które wskutek realizacji planu stanowić będzie przeważającą formę wykorzystania terenu lub obiektów;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - rozumie się przez to 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów szczególnych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: gzymsów, dachów nad wejściem oraz okapów, elementów odwodnienia oraz nie ogranicza lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe obiekty sieci technicznych i uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 11) **urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to zarówno sieci (wyłącznie infrastruktura dystrybucyjna) jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 12) **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, miejsca postojowe, 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;
- 13) **nieuciążliwe usługi** – rozumie się przez to usługi o lokalnym zasięgu nie powodujące przekroczeń dopuszczalnych norm emisji hałasu, pyłów i gazów; takie jak m.in.: siedziby firm, biura, pracownie projektowe, pracownie artystyczne, gabinety lekarskie, gabinety kosmetyczne, usługi krawieckie i inne drobne usługi oraz usługi wypożyczania i napraw sprzętów (z wyłączeniem warsztatów naprawy pojazdów).

§ 5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;

- 5) 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) 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**

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

- 1) na terenie przeznaczonym do zabudowy wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej, znajdującej się w południowej części obszaru objętego planem,
  - b) w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni.

#### **§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:**

- 1) konieczność należytego zabezpieczenia środowiska naturalnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13;
- 2) na obszarze objętym planem, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisem szczególnym;
- 4) powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić, a zanieczyszczenia oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN**.

**§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu** ustala się nową zabudowę, która nie może dominować nad krajobrazem kulturowym obszaru i sąsiedztwem terenów ruralistycznych; należy zachować gabaryty budynków (skalę, ukształtowanie bryły, w tym kształt i wysokość dachów) określonych w rozdziale 3.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla terenu w zabudowie mieszkaniowej wolno stojącej,
  - b) 1600 m<sup>2</sup> (po 800 m<sup>2</sup> dla każdego segmentu) dla terenu w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej;
- 2) minimalną szerokość frontu działki ustala się w następujący sposób:
  - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
  - b) 2x16 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej lub służące komunikacji;
- 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

**§ 10. Ustala się następujące zasady dotyczące komunikacji:**

- 1) obsługa projektowanego terenu z istniejącej sieci drogowej;
- 2) miejsca postojowe przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy:
  - a) realizować jako wydzielone miejsca postojowe w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolno stojących, zgodnie przepisami szczegółowymi,
  - b) lokalizować w granicy działki, na których znajdują się te objekty;
- 3) obowiązują miejsca postojowe w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe, w tym 1 miejsce postojowe w formie garażu dla 1 nieruchomości,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej działalności;
- 4) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi.

**Rozdział 3.****Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 11.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 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) urządzenia towarzyszące,
  - c) zieleń,
  - d) objekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) budynek garażowy i budynek gospodarczy towarzyszący zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 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 12 m mierzona do kalenicy dachu w przypadku budynku mieszkalnego i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych,
  - f) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 7,0 m,
  - g) objekty towarzyszące jednokondygnacyjne,
  - h) należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji,
  - i) należy stosować dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową matową w kolorze ceglastym lub brązowym. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w garażach i budynkach gospodarczych;
- 4) na terenie, o którym mowa w pkt 1, w zakresie podziału nieruchomości obowiązuje:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, po 800 m<sup>2</sup> dla każdego segmentu,
  - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
  - d) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2x16 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 5) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

§ 12. 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.

§ 13. 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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.

§ 14. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

2. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowej wraz z liniami zasilającymi sN i nN.

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.

§ 15. Zaopatrzenia w gaz dopuszcza się poprzez:

- 1) lokalizację naziemnych zbiorników gazu płynnego;
- 2) budowę sieci gazowej.

§ 16. 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 o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

§ 17. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

§ 18. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, w tym odpadów, które mogą powstać w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, obowiązują przepisy szczególne oraz przepisy dotyczące odpadów, a także utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

#### **Rozdział 5.**

##### **Przepisy końcowe**

§ 19. 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%.

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

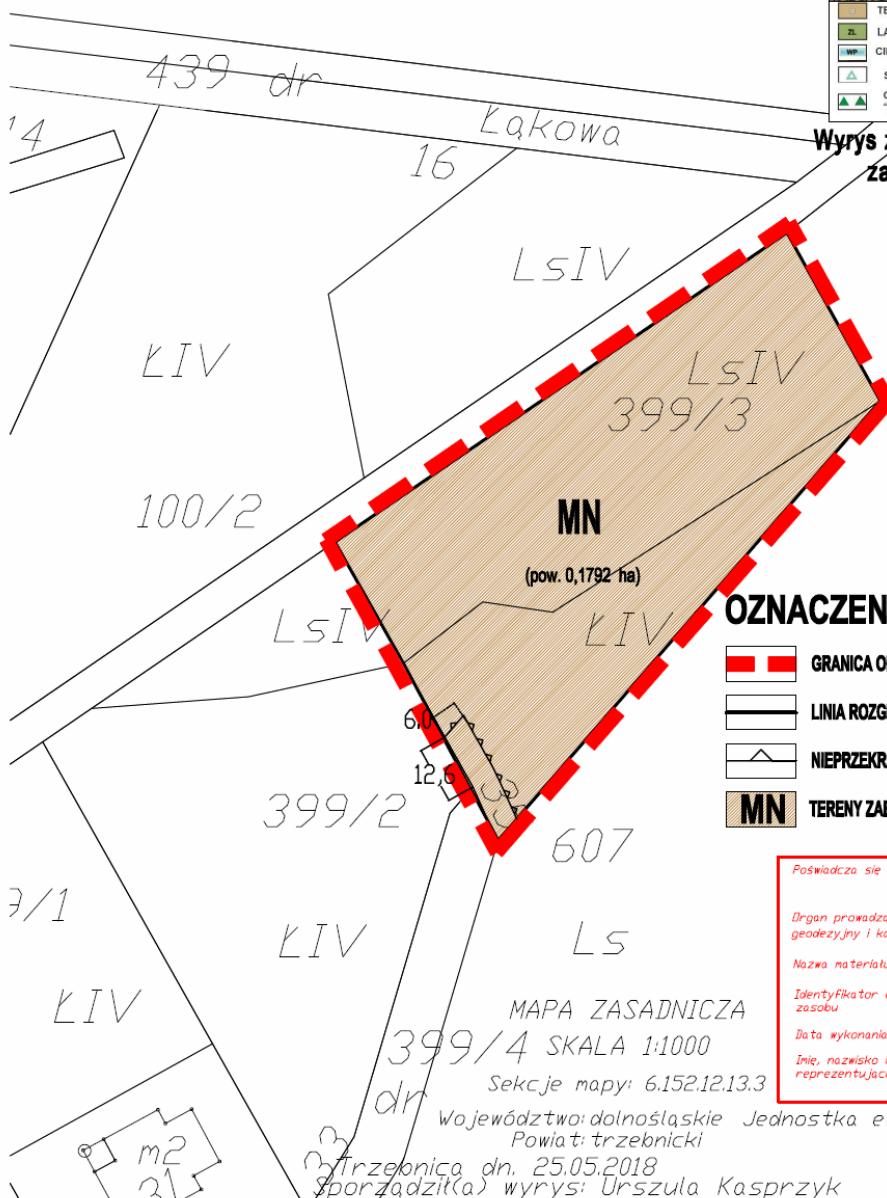
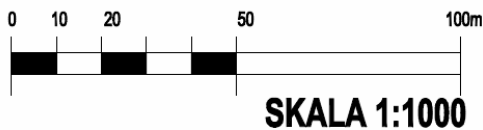
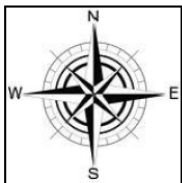
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*M. Ottenbreit*

Załącznik nr 1 do uchwały nr VIII/IX/111/19  
Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 maja 2019 r.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE LIGOTA PIĘKNA O NAZWIE MPZP LIGOTA PIĘKNA - C



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała. (Uchwała Nr VII/V/59/19 z dnia 27 lutego 2019r.)

**NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VIII/IX/111/2019 RADY GMINY WISZNIA MAŁA Z DNIA 29 maja 2019r.**

### OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: **STAROSTA TRZEBNICKI**

Nazwa materiału zasobu: **MAPA ZASADNICZA**

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: **P.0220.2016.3058**

Data wykonania kopii: **2018.05.25**

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: **Urszula Kasprzyk**

Województwo: dolnośląskie Jednostka ewidencyjna: 022004\_2, Wisznia Mała  
Powiat: trzebnicki Dobreć: 0003, Ligota Piękna  
Działka: 399/3  
Trzebnica dn. 25.05.2018 Nr kanc.: GKK.6642.1622.2018  
sporządziła) wyrys: Urszula Kasprzyk

Załącznik nr 2 do uchwały nr VIII/IX/111/19  
Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ligota Piękna o nazwie MPZP LIGOTA Piękna - C**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ligota Piękna o nazwie MPZP LIGOTA PIĘKNA -C do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tzn. w okresie od 04.02.2019 r. do 06.03.2019 r. oraz w okresie nieprzekraczalnym terminie do 27.03.2019 r., nie zgłoszono uwag do projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/IX/111/19  
Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 maja 2019 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994, 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 zakłada:
  - 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.