



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 26 czerwca 2019 r.

Poz. 4011

### UCHWAŁA NR VIII/IX/112/19 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 29 maja 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szymanów - MPZP SZYMANÓW AG**

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) oraz 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.), w związku z uchwałą Rady Gminy Wisznia Mała nr VII/XXXII/253/17 z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szymanów o nazwie MPZP SZYMANÓW AG, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała zatwierdzonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2009 r., zmienionego uchwałą nr VII/XXVII/210/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 25 stycznia 2017 r., zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2017 z dnia 8 listopada 2017 r. oraz uchwałami Rady Gminy Wisznia Mała: nr VII/XL/325/18 z dnia 28 lutego 2018 r., nr VIII/V/59/19 z dnia 27 lutego 2019 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szymanów - MPZP SZYMANÓW AG, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: 1.U/P, 1.KDGP, 1.KDZ, 1.KDL, 1.KDW.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu nie może być większa niż powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego terenu, z dopuszczeniem wcześniejszego zagospodarowania terenu w sposób określony w ramach przeznaczenia uzupełniającego;
- 5) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej lub w liniach rozgraniczających terenu, mierzoną po zewnętrznym obrysie ich ścian;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren oznaczony symbolem **1.U/P - teren zabudowy usługowo - produkcyjnej** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych, garażowych, handlu hurtowego, centrów logistycznych, baz przeładunkowych wraz z zielenią, parkingami, towarzyszącymi niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, zjazdami na działki, dojazdami i dojazdami do budynków oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń;
- 2) teren oznaczony symbolem **1.KDGP - teren dróg publicznych - droga klasy "GP" głównej ruchu przyspieszonego** – teren przeznaczony pod lokalizację fragmentu drogi publicznej klasy „GP”;
- 3) teren oznaczony symbolem **1.KDZ - teren dróg publicznych - droga klasy "Z" zbiorczej** – teren przeznaczony pod lokalizację drogi publicznej klasy „Z”;
- 4) teren oznaczony symbolem **1.KDL - teren dróg publicznych - droga klasy "L" lokalnej** – teren przeznaczony pod lokalizację drogi publicznej klasy „L”;
- 5) teren oznaczony symbolem **1.KDW - teren dróg wewnętrznych** – teren przeznaczony pod lokalizację drogi wewnętrznej.

## Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 2) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej i usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 7.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek wynoszącą 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, ustala się na 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek drogowych i infrastruktury technicznej.

**§ 8.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej,
    - dopuszcza się ujęcia własne,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 3,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
    - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego obowiązują ustalenia określone w pkt 2,
  - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się sposób odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - dopuszcza się rozwiązania indywidualne - zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki albo odprowadzenia ich do innych odbiorników lub do wód - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opalowym, biomasie, paliwach o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze w tym węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem wykorzystania urządzeń związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW.

**§ 9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę wojewódzką, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej terenu 1.U/P z drogi 1.KDGP;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów, przystanków komunikacji publicznej, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne realizowane w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 5) ustala się minimalną szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 4, wynoszącą 10,0 m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6;
- 6) szerokość dróg wewnętrznych określona w pkt 5, nie dotyczy szerokości dojazdów do budynków, innych obiektów budowlanych i urządzeń realizowanych w obrębie działki budowlanej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, dla których należy stosować parametry wynikające z obowiązujących przepisów prawa;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
  - a) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, z wyłączeniem powierzchni socjalnych i biurowych zlokalizowanych w innych budynkach niż budynki usługowe,
  - b) dla pozostałych obiektów - 1 stanowisko postojowe przypadające na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
  - c) ponadto dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 10 wyznaczonych miejsc postojowych;
- 8) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych: jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, na całym obszarze planu ustala się dopuszczalną maksymalną całkowitą wysokość zabudowy nie mogącą przekraczać rzędnej 163 m.n.p.m.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania krajobrazu**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowo - produkcyjnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) infrastruktura techniczna,
  - b) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości:
    - 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDGP,
    - 8,0 m od linii rozgraniczających terenów: 1.KDZ, 1.KDL i 1.KDW,
  - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,2,
  - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 18,0 m, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w § 10,
  - b) ustala się następującą geometrię dachów - dachy płaskie, dachy: jednospadowe, dwuspadowe oraz wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu wynoszącym 45.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDGP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych - droga klasy "GP" – głównej ruchu przyspieszonego;**
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość fragmentu drogi objętego opracowaniem w liniach rozgraniczających – 4,0 m, z zawężeniem w części północnej, zgodnie z dotychczasową szerokością pasa drogowego.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych - droga klasy "Z" - zbiorczej;**
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą wojewódzką 1.KDGP.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych - droga klasy "L" - lokalnej;**
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
    - b) w rejonie skrzyżowania z drogą 1.KDZ ustala się obowiązek zastosowania trójkąta widoczności o wymiarach 10,0 m x 10,0 m.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg wewnętrznych;**
  - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,0 m,
    - b) w rejonie skrzyżowań ustala się obowiązek zastosowania trójkątów widoczności

o wymiarach:

- 5,0 m x 5,0 m - z drogą 1.KDL,
- 10,0 m x 10,0 m - z drogą wojewódzką 1.KDGP.

**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 12.** Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1.U/P;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

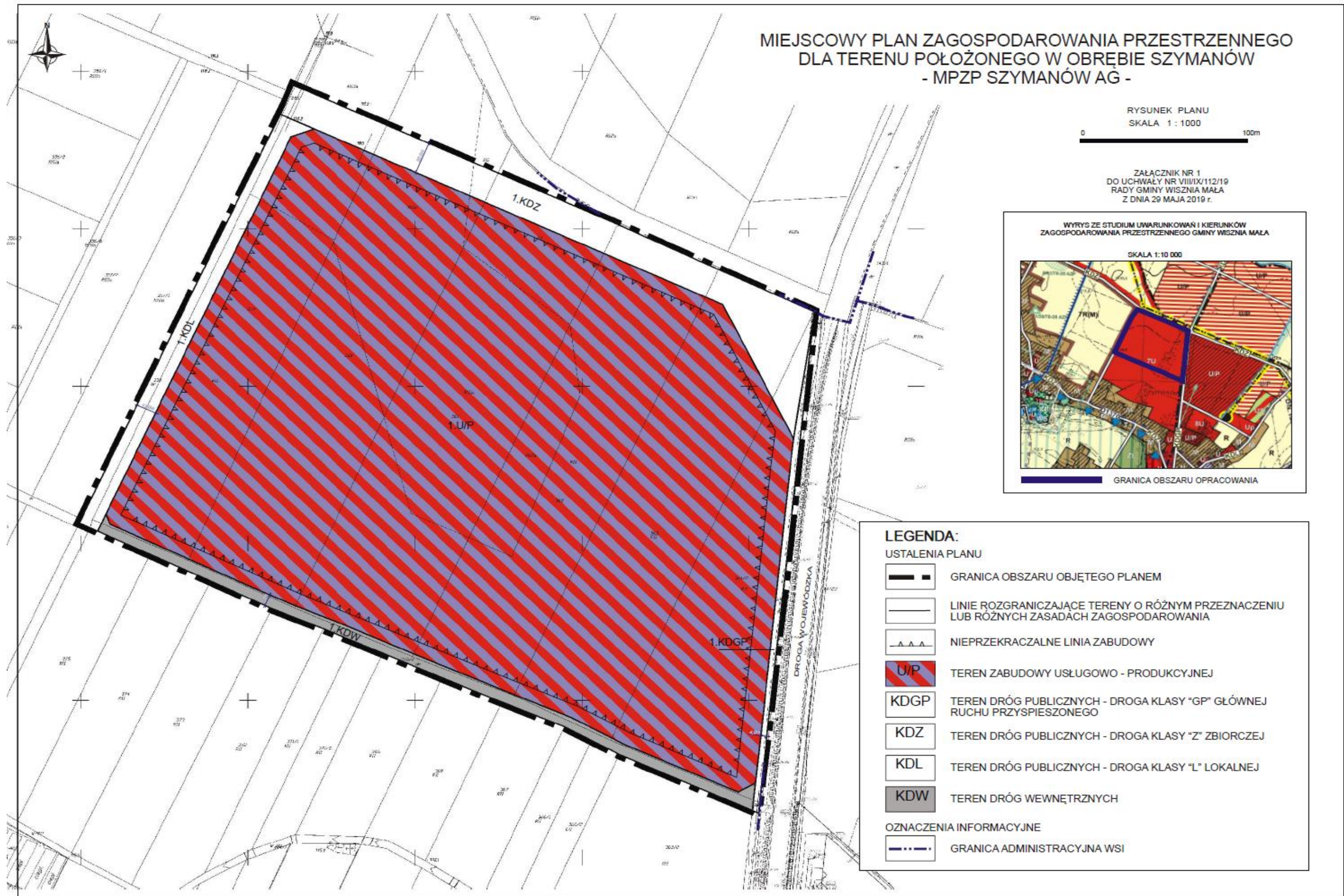
**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*M. Ottenbreit*



Załącznik nr 1 do uchwały nr VIII/IX/112/19  
 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 maja 2019 r.





Załącznik nr 2 do uchwały nr VIII/IX/112/19  
Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 maja 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO  
W OBRĘBIE SZYMANÓW - MPZP SZYMANÓW AG**

Ze względu na brak uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, Rada Gminy Wisznia Mała nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z 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.).



Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/IX/112/19  
Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 maja 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE SZYMANÓW - MPZP SZYMANÓW AG  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), Rada Gminy Wisznia Mała rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1. Zadania własne gminy obejmują: budowę dróg publicznych: 1.KDZ, 1.KDL.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.3. Zasady finansowania inwestycji. Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

1) budżet gminy;

2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.