



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 września 2020 r.

Fragmety przekreślone zostały
usunięte zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym
nr NK-N.4131.151.9.2020.MC2 Wojewody
Dolnośląskiego z 21.09.2020 r.

Poz. 5185

UCHWAŁA NR VIII/XXIII/256/20 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Malin o nazwie MPZP MALIN VI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą nr VIII/X/125/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Malin o nazwie MPZP Malin VI, Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Malin o nazwie MPZP MALIN VI, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała (uchwała nr VIII/V/59/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 lutego 2019 r. tekst jednolity), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Malin o nazwie MPZP MALIN VI” w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wisznia Mała o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wisznia Mała o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy;

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,5 m;
- 2) **powierzchni zabudowy** – rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek lub budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe, schody wejściowe itp.;
- 4) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie – symbol terenu.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2020 r. nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 6) ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KDW**.

§ 6. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) rekultywację zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MN**:

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 9;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,75;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) dla budynku gospodarczego, gospodarczo – garażowego lub garażowego – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - b) dla budynku gospodarczego, gospodarczo – garażowego lub garażowego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 9) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe, szare oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych,
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynku gospodarczego, gospodarczo – garażowego lub garażowego w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;

- 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki **budowlanej**: 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki **budowlanej**: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania planu, poprzez projektowane drogi wewnętrzne;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób, o którym mowa w pkt 2 lit. c),
- f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren,
- i) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne,
- j) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób, o którym mowa w pkt 2 lit. c);

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. e),
- d) zaopatrzenie w ciepło pozyskane z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. e),
- e) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem biogazowni.

§ 11. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu: MN – 30%;
- 2) dla terenu KDW – 0,1%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit