



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 listopada 2020 r.

Poz. 6025

Fragmenty wykreślone są nieważne w
związku z rozstrzygnięciem nadzorczym
nr NK-N.4131.151.11.2020.MC2
Wojewody Dolnośląskiego z 5.11.2020 r.

UCHWAŁA NR VIII/XXIV/261/20 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Wisznia Mała o nazwie MPZP WISZNIA MAŁA III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/V/60/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Wisznia Mała o nazwie MPZP WISZNIA MAŁA III, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009 r. ujednoliconą uchwałą 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 dla terenu położonego w obrębie Wisznia Mała o nazwie MPZP WISZNIA MAŁA III, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Plan wyrażony jest 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. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

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

- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 6) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 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 zasadniczej 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) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku;
- 8) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zajęta przez budynek w stanie wykończonym, obliczaną po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez tarasów, balkonów, podjazdów schowkowych zewnętrznych, a także bez części budynku położonych poniżej poziomu terenu;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie budynku;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub budowli mierzony od poziomu terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu do najwyższego punktu na dachu, nie licząc urządzeń infrastruktury technicznej oraz kominów;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - rozumie się przez to przeznaczenie, które wskutek realizacji planu stanowić będzie przeważającą formę wykorzystania terenu lub obiektów;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie może występować samodzielnie;
- 13) **magazynach i handlu hurtowym** - należy przez to rozumieć obiekty służące składowaniu, sortowaniu oraz sprzedaży hurtowej i wysyłkowej towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi niezbędnymi dla ich prawidłowego funkcjonowania;
- 14) **bazach** - należy przez to rozumieć obiekty służące przechowywaniu i konserwacji pojazdów, maszyn i sprzętu oraz przeładowywaniu towarów;
- 15) **obsłudze komunikacji samochodowej** - należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze pojazdów, takie jak stacje benzynowe, myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty naprawcze;
- 16) **urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu (których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie) oraz związane z nimi obiekty i urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) **urządzeniach i obiektach 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, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące rolę służebną wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym terenu.

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

- 1) P – tereny przemysłowe;
- 2) KDD – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 6. 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;
- 4) 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;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) dla terenów, na który dopuszcza się lokalizację budynków i budowli, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 20 m od granicy terenu od zachodniej granicy obszaru objętego planem,
 - b) nie mniejszej niż 12 m od granicy terenu od wschodniej granicy obszaru objętego planem,
 - c) 6 metrów od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych KDD1 i KDD2;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczają się na urządzenie zieleni.

§ 8. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:

- 1) na obszarze objętym planem, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych oraz dróg publicznych;
- 2) na obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić, a zanieczyszczenia oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dla oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego o orientacyjnej lokalizacji, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 2/15/77-28 AZP (cmentarzysko ciałopalne ludności kultury

łużyckiej datowane na IV-V okres epoki brązu, osada wczesnośredniowieczna i osada późnośredniowieczna), dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10. Ustala się następujące zasady szczegółowe i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 3000 m²;
- 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.

§ 11. Ustala się następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejącą sieć drogową (drogę wojewódzką oraz drogi niższych klas);
- 2) na terenach 1P, 2P, 3P dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, poprzez niewyznaczone na rysunku planu dojazdy wewnętrzne realizowane w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 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) miejsca parkingowe przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy realizować:
 - a) w formie wydzielonych miejsc postojowych w formie placów postojowych lub garaży wbudowanych w bryle budynków, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) w granicach działek, na których znajdują się te obiekty;
- 5) miejsca parkingowe w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 3 miejsca pracy, z wyłączeniem lit. b,
 - b) dla budynków usługowych wyznaczonych na terenie P3: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 2 miejsca pracy,
 - c) dla pozostałych obiektów: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
 - d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 10 wyznaczonych miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dystrybucyjnej i rozdzielczej;
- 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia własne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków:
 - a) poprzez system kanalizacji,
 - b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach posesji poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, a także rozwiązania zapewniających retencję wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej, cieku lub innego odbiornika oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej wraz z liniami zasilającymi sN i nN,
 - d) dla sieci napowietrznej sN ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o minimalnej szerokości 2,5 metra od osi linii w każdą stronę, w którym obowiązuje przepisy szczególne, zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m oraz obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu do linii i słupów;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną:
- a) należy zapewnić poprzez urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie za pomocą urządzeń wykorzystujących odnawialne o źródła energii mocy nieprzekraczającej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych lub ciepła;
- 8) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) w zakresie zbierania i magazynowania odpadów, w tym odpadów, które mogą powstać w wyniku prowadzonych działalności gospodarczych, obowiązują przepisy odrębne dotyczące odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P1**, **P2** i **P3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny przemysłowe** rozumiane jako tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynowych, składowych, warsztatów produkcyjnych, handlu hurtowego, centrów logistycznych, baz przeładunkowych oraz usług, ponadto dla terenu P3 - tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,2,
- f) minimalna szerokość dojazdów wewnętrznych: 7 m,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m²,
- h) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1 i KDD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny drogi publicznej klasy dojazdowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. 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 %.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit