



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 maja 2024 r.

Poz. 2832

UCHWAŁA NR VIII/LXV/616/24 RADY GMINY WISZNI MAŁEJ

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Strzeszów o nazwie MPZP STRZESZÓW I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr VIII/LIV/523/23 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 15 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Strzeszów o nazwie MPZP STRZESZÓW I, po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, zatwierdzonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009 r., ujednoliconą uchwałą nr VIII/XLVII/468/22 z dnia 31 sierpnia 2022 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Strzeszów o nazwie MPZP STRZESZÓW I, zwany dalej planem.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz dwie główne połacie, nachylone pod takim samym kątem, wynoszącym od 35 do 45°;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem takich elementów jak:

- a) okapy, gzymsy, daszki, osłony, balkony, galerie, ganki, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schody, tarasy, pochylnie, windy, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym miejscu jego posadowienia do najwyższej położonego punktu konstrukcji tego obiektu;
- 7) zieleni kompozycyjnej – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, w tym co najmniej jeden szpaler drzew; dopuszcza się przejścia i przejazdy przez tę zieleni.

§ 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 5) strefa ochrony archeologicznej;
- 6) strefa lokalizacji zieleni kompozycyjnej.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

- 1) teren 1MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) teren 1UZ-UE zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. 1. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Wisznia Mała jako obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego w obrębie Strzeszów.

2. Sposób postępowania w przypadku zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 223 m n. p. m. ze względu na położenie w strefie ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław-Szymanów.

§ 8. 1. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Usytuowanie systemów, o których mowa w ust. 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały.

3. Obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

4. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.

5. Odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej.

6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów

§ 10. Dla terenu 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 1,6,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - w części działki budowlanej znajdującej się w strefie lokalizacji zieleni kompozycyjnej: 70% tej części,
 - w części działki budowlanej znajdującej się poza strefą lokalizacji zieleni kompozycyjnej: 40% tej części,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachu: dach płaski,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1,5 na 1 lokal mieszkalny, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej;
- 3) obowiązuje usytuowanie zieleni kompozycyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 11. Dla terenu 1UZ-UE ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,01,
- maksymalna: 1,0,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w części działki budowlanej znajdującej się w strefie lokalizacji zieleni kompozycyjnej: 70% tej części,
- w części działki budowlanej znajdującej się poza strefą lokalizacji zieleni kompozycyjnej: 40% tej części,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki z dachem dwuspadowym: 3, w tym poddasze,
- budynki z dachem płaskim: 2,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

g) geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 1 przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 5, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej;

3) obowiązuje usytuowanie zieleni kompozycyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 12. Dla terenu 1RN ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 13. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Dla terenu 1KP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit