



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 maja 2023 r.

Poz. 3461

UCHWAŁA NR VIII/LV/530/23 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 25 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY V - A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/XLVII/467/22 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY V, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała zatwierdzonego uchwałą nr VIII/XLVII/468/22 z dnia 31 sierpnia 2022 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwała co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY V - A, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 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 kształtowania przestrzeni publicznych;

- 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

§ 3. 1. 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) wymiarowanie (w metrach);
- 5) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m;
- 6) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 7) granica terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej 163,0 m n.p.m.;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 1RA, 1WS, 1L, 2L, 1ZPN, 1CC.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć drogi służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej terenów, nie mające charakteru dróg publicznych;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków, liczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, schody, podesty, rampy, pochylnie itp.;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod naziemnymi i podziemnymi częściami wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej lub w liniach rozgraniczających terenu, mierzoną po zewnętrznym obrysie ich ścian;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone w planie jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 12) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia i obiekty służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW (bez elektrowni wiatrowych), dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, garaże i utwardzone place, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną odległość mierzoną od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu innych obiektów budowlanych.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD**;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RN**;
- 3) teren akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RA**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu terenem: **WS**;
- 5) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **L**;
- 6) teren zieleni urządzonej niskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZPN**;
- 7) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **CC**.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska**:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach IRA;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** uwzględnia się stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 10/66/78-28 ślad osadnictwa pradziejowego i z okresu nowożytnego, wskazane na rysunku planu, dla którego zasady prowadzenia badań archeologicznych regulują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek 3000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) ustalone w pkt 1 – 3 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, dojazdy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie zmieni to przeznaczenia terenu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci dystrybucyjnych energii elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

- 4) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 5) ustala się zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biomasie, paliwach o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze, w tym węgla – przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, odnawialnych źródeł energii w sposób uwzględniający także ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych i studni, z zastrzeżeniem § 12 pkt 2,
 - c) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się sposób odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg objętych planem (teren 1KDD i 2KDD) oraz z dróg przyległych do obszaru objętego planem.

§ 12. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) ustala się zakaz zabudowy na terenach: RN, WS, L i ZPN;
- 2) ustala się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50 m i 150 m, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) w związku z sąsiedztwem łądowiska w Szymanowie, ustala się granicę terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej 163,0 m n.p.m.;
- 4) dla pozostałych terenów, poza wyznaczoną w pkt 3 strefą, ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie mogącą przekraczać rzędnej 223 m n.p.m.;
- 5) uwzględnia się strefę ochronną obwałowania w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem, w granicach której obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) uwzględnia się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6.3 MPa o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu), dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i pkt 8;
- 7) uwzględnia się pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej SN o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i pkt 8;
- 8) w granicach stref, o których mowa w pkt 6 i 7, obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD i 2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1, lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi, dopuszczenie lokalizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących oraz zieleni pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN i 6RN**, ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RA**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren akwakultury i obsługi rybactwa;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód,
 - b) dopuszczenie realizacji przejść i przejazdów przez teren,
 - c) dopuszczenie skanalizowania odcinków rowów, polegające na wykonaniu przepustu lub innego obiektu lub urządzenia o przekroju zamkniętym.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L i 2L**, ustala się: przeznaczenie terenu: tereny lasu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZPN**, ustala się: przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej niskiej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1CC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów towarzyszących;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie elementów organizacji cmentarza i komunikacji wewnętrznej w postaci alei głównych, bocznych oraz placów,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,001 do 0,4,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
 - f) dachy w dowolnej formie;
- 4) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) 10 miejsc postojowych,

b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. Ustala się 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, w wysokości 30%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Małgorzata Ottenbreit