

**UCHWAŁA NR VII/XXXIV/266/17  
RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

z dnia 27 września 2017 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie  
Mienice  
o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016r., poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2017 r., poz. 1073) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/XVI/127/16 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 24 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM, Rada Gminy Wisznia Mała po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała (tekst jednolity: Uchwała Nr VII/XXVII/210/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 25 stycznia 2017r.), uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie głównej ulicy obrębu Mienice, zgodnie z granicą obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1.

**§ 2.** Plan jest wyrażony w postaci niniejszej uchwały oraz:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000 będącym integralną częścią planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięciu dotyczącym sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięciu dotyczącym sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 3) granica obszaru chronionego krajobrazu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską określone w § 10;
- 7) oznaczenia i symbole terenów.

2. Ponadto występuje oznaczenie informacyjne:

- 1) majdan.

**§ 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 graficzny nr 1 do uchwały, przedstawiony na mapie 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) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym, obliczaną po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów schodów zewnętrznych, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod wszystkimi budynkami oraz obiektami budowlanymi kubaturowymi na działce w obrysie ścian zewnętrznych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu**- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu stanowić będzie przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów szczególnych; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: gzymsów, dachów nad wejściem oraz okapów, elementów odwodnienia oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe obiekty sieci technicznych i uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi (nie dotyczy obiektów istniejących);
- 11) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem oraz kolejnym numerem;
- 12) **urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 13) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW (bez elektrowni wiatrowych), dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, mała architektura, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 14) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni;
- 15) **obiektach wielkogabarytowych** – należy przez to rozumieć obiekty kubaturowe o wymiarach większych o 60% od otaczających obiektów oraz którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 45m.

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U/P** – tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej;
- 3) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) 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;

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

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**

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

1. Na terenach przeznaczonych do zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone jak na rysunku planu, o ile przepisy rozdziału III nie stanowią inaczej, w odległości:

- 1) nie mniejszej niż 6,0 m od terenów 1KDW oraz 2 KDW;
- 2) nie mniejszej niż 5,0 m od rowu położonego poza obszarem objętym planem, znajdującego się po zachodniej stronie obszaru objętego planem;
- 3) nieregularnej: nie mniejszej niż 6,0 m i nie większej niż 51m dla terenu 3MN, nieregularnej: nie mniejszej niż 6,0 m i nie większej niż 31m dla terenu 1 U/P;
- 4) równoległej do zewnętrznego obrysu północnej i zachodniej ściany ruiny pałacu – 12m;
- 5) w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów istniejących.

2. Obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym, matowym, z zastrzeżeniem pokrycia historycznego właściwego dla danego obiektu historycznego, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

3. Należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji.

4. Należy stosować dachy budynków dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 38° do 45°.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

6. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni.

7. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

8. Ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 7,0m.

9. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i dla prowadzenia działalności usługowej.

10. Dopuszczalne jest umieszczanie urządzeń reklamowych wyłącznie związanych z obiektami znajdującymi się na terenie, w formie tablic informacyjnych lub szyldów.

11. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej.

12. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

13. Dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają w dniu wejścia w życie uchwały inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu;
- 3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Dla całego obszaru planu, który został objęty „Obszarem Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie” jako formą ochrony przyrody, obowiązują przepisy szczególne.

2. Ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska naturalnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §16.

3. Na obszarze objętym planem, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.

4. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, pod warunkiem nie pogorszenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych winny być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisem szczególnym.

7. W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi.

8. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN – 3MN.

#### **§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:**

1. Na obszarze opracowania planu występuje obszar chronionego krajobrazu, o którym mowa w §8 ust.1 oraz strefy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, o których mowa w §10 ust.1 oraz ust.3.

2. Obowiązuje zachowanie krajobrazu kulturowego i przyrodniczego poprzez ochronę istniejącej zabudowy historycznej oraz zieleni wysokiej zgodnej z historyczną kompozycją na obszarze dawnego zespołu pałacowo – folwarcznego.

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

1. Na całym obszarze objętym planem ustanawia się strefę **ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych**, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

2. Prowadzenie nowych inwestycji związanych z pracami ziemnymi oraz badaniami archeologicznymi wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla odkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy szczególne.

3. Na obszarze objętym planem występują:

1) strefa **„B” ochrony konserwatorskiej** dla historycznego siedliska wsi wraz z **terenem dawnego zespołu pałacowo – folwarcznego**, dla której obowiązują ustalenia zawarte w ust.4 oraz 5;

2) **obiekt wpisany do rejestru zabytków, obiekty objęte wpisem do ewidencji zabytków, oraz obszar historycznego układu ruralistycznego**, dla których obowiązują ustalenia zawarte w ust. 6 – 8.

4. Dla terenu objętego strefą **„B” ochrony konserwatorskiej** dla historycznego siedliska wsi wraz z terenem dawnego zespołu pałacowo – folwarcznego, ustala się następujące zasady:

1) należy wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycje wnętrza urbanistycznego (majdanu) oraz kompozycje zabudowy;

2) obiekty wpisane do ewidencji zabytków poddać restauracji i modernizacji technicznej;

3) obowiązuje rewaloryzacja obiektu zabytkowego – pałacu;

4) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, poprzez zachowanie gabarytów budynków (skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu) określonych w **rozdziale 3**;

5) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);

- 6) wyklucza się stosowanie tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 7) obowiązuje zakaz ogrodzeń pełnych (nie dotyczy fragmentów ogrodzeń związanych z umiejscowieniem miejsc na odpadki, skrzynek technicznych i urządzeń pomiarowych);
- 8) obowiązuje zakaz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych;
- 9) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 10) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Wyznacza się **obszar dawnego zespołu pałacowo – folwarcznego**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązują działania rewaloryzacyjne i odtworzeniowe;
- 2) w obszarze majdanu folwarcznego obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych oraz zakaz przegrodzeń, w tym grodzenia optycznego terenu zielenią wysoką;
- 3) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Oznaczono na rysunku planu lokalizację pałacu (ruiny) z ok. 1720 r. objętego **wpisem do rejestru zabytków** decyzją nr: A/3882/640/W z dnia 30 maja 1990r., dla którego określa się postępowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Na obszarze objętym planem występują **obiekty objęte wpisem do ewidencji zabytków**:

<i>Obiekt</i>	<i>Adres</i>	<i>Wiek</i>
1.Dom mieszkalny	Miennice 29a	ok. 1890
2.Budynek gospodarczy	Miennice 29	1893
3.Dom mieszkalny	Miennice 25	ok. 1890

dla których ustala się:

- 1) ich zachowanie lub odtworzenie zgodnie z wymaganymi określonymi w rozdziale 3;
- 2) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi;
- 5) zachowanie oryginalnej elewacji z jej wystrojem architektonicznym, w przypadku wtórnych przebudów – przywrócenie;
- 6) zachowanie oryginalnego historycznego układu wnętrza, wyposażenia i wystroju.

8. Wyznacza się **obszar historycznego układu ruralistycznego**, dla którego ustala się zasady:

- 1) gabaryty budynków i formy kształtowania dachu, należy kształtować zgodnie z wymaganymi określonymi w **rozdziale 3**;
- 2) główną bryłę budynków należy kształtować na planie prostokąta;
- 3) dopuszcza się aneksy takie jak ganek lub garaż, za wyjątkiem budynków ujętych w wykazie zabytków;
- 4) budynki murowane o elewacjach tynkowanych lub ceglanych;
- 5) obowiązek prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW - 2KDW**;
- 2) dla pozostałych terenów minimalną powierzchnię działek ustala się na:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem **1U/P**,

c) 2 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji;

3) minimalną szerokość frontu działek ustala się w następujący sposób:

- a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- b) 30 m dla zabudowy usługowej,
- c) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej,
- d) 3m w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej;

4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

**§ 12. 1.** W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji**, miejsca postojowe przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy:

1) realizować w formie wydzielonych miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami planu określonymi w **§7 ust. 5**, o których mowa w przepisach szczegółowych,

2) lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajdują się te obiekty;

2. Obowiązują miejsca postojowe w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) nie mniej niż 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej, w tym w formie garaży;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych i magazynowych oraz handlu hurtowego;
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektach usług handlu detalicznego;
- 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych działalności.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych należy przyjmować, jako sumę liczby miejsc liczonych dla każdego z tych przeznaczeń.

**§ 13.** 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 %

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) nieuciążliwe usługi (komercyjne lub publiczne) stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
- b) zbiorniki wodne, w tym stawy hodowlane,
- c) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe,
- d) zieleń,
- e) mała architektura,
- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) budynki garażowe i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 5%,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy 9m mierzona do kalenicy dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, dla którego maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 12m,
  - f) dopuszcza się piwnice i garaże w kondygnacji podziemnej,
  - g) dopuszcza się obiekty towarzyszące jednokondygnacyjne,
  - h) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w garażach i budynkach gospodarczych,
  - i) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy rowie melioracyjnym, położonym poza obszarem objętym planem, w terenie 1MN wprowadza się wymóg pozostawienia pasów wolnych od zainwestowania o szerokości 3,0m (od górnej krawędzi rowu) oraz określa się strefę ochrony biologicznej w odległości 5,0 m od rowu, którą należy rozumieć jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie podziału nieruchomości obowiązują:
- a) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 6) Zasady kształtowania krajobrazu: zakazuje się lokalizacji dominant wysokościowych i obiektów wielkogabarytowych.

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

1) Przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej;**

2) Za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:

- a) składy i magazyny,
- b) handel hurtowy,
- c) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>,
- d) usługi o charakterze biurowym związane z obsługą klientów,
- e) nieuciążliwą działalność usługowo-produkcyjną, przez którą należy rozumieć działalność produkcyjną i usługową z ograniczeniami, o których mowa w §8 ust. 3-4, w tym rzemiosło usługowo-produkcyjne,
- f) nieuciążliwą działalność produkcyjną, z ograniczeniami, o których mowa w §8 ust. 3-4;

3) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne w budynkach usługowych do 40% powierzchni całkowitej budynku usługowego,
- b) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe,
- c) zieleń,
- d) małą architekturę,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) towarzyszące obiekty pomocnicze, gospodarcze, socjalne i biurowe,
- g) urządzenia towarzyszące,
- h) budynki garażowe i budynki gospodarcze;

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 10%,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy 9m mierzona do kalenicy dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych,
  - f) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w garażach,
  - g) dopuszcza się piwnice i garaże w kondygnacji podziemnej,
  - h) obiekty towarzyszące jednokondygnacyjne.
- 5) Na terenie, o którym mowa w ust. 2, w zakresie podziału nieruchomości obowiązują:
- a) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek:
    - 30 m dla zabudowy usługowej,
    - 50 m dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej,

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych**;
- 2) Za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia towarzyszące;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
  - a) **1KDW** - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) **2KDW** - szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m, zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym,
  - c) dopuszcza się: chodnik, oświetlenie, miejsca postojowe, ścieżkę rowerową, pasy zieleni.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

**§ 15. 1.** Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust 2.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

3. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów.

**§ 16. 1.** Odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 2, poprzez system kanalizacji sanitarnej.

2. Dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz inne rozwiązania wynikające z obowiązujących przepisów.

3. Rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, do stawów oraz rowów, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić, a zanieczyszczenia oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie sieci elektroenergetycznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi sN i nN, w strefie „B” sieci wyłącznie podziemne;



- 3) 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.

**§ 18.** W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację naziemnych zbiorników gazu płynnego;
- 2) w terenach objętych strefą „B” dopuszcza się wyłącznie zbiorniki podziemne;
- 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej.

**§ 19.** W zakresie energii cieplnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić poprzez urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie za pomocą urządzeń opartych o uzyskiwanie energii lub ciepła ze źródeł odnawialnych.

**§ 20.** Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, z wyłączeniem instalacji wysokościowych na terenach położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

**§ 21.** W zakresie odpadów, w tym odpadów poprodukcyjnych, obowiązują przepisy szczególne oraz przepisy dotyczące odpadów, a także utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Małgorzata Ottenbreit

**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr VII/XXXIV/266/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 wrzesień 2017r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM**  
**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu**  
**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego**  
**w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tzn. w okresie od 04.05.2017r. do 05.06.2017r. oraz w okresie nieprzekraczalnym terminie do 28.09.2017r., nie zgłoszono uwag do projektu planu.





**Załącznik nr 3**  
**do Uchwały Nr VII/XXXIV/266/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 wrzesień 2017r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice**  
**o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM**  
**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury**  
**technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 446, ze zmianami),

Rada Gminy Wisznia Mała, rozstrzyga co następuje:

**§ 1.1** Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) W zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, projekt planu zakłada:
  - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - b) rozbudowę sieci wodociągowej
2. Realizację zadań, o których mowa w ust.1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
3. Inwestycje będą realizowane etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Wisznia Mała.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z obligacji komunalnych,
  - f) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
  - g) z innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.



## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr VII/XXXIV/266/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 wrzesień 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie *MPZP MIENICE CENTRUM***

Rada Gminy Wisznia Mała podjęła w dniu 24 lutego 2016r. uchwałę Nr VII/XVI/127/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP MIENICE CENTRUM.

Obszar opracowania położony jest administracyjnie w powiecie trzebnickim, w gminie Wisznia Mała, w centrum wsi Mienice.

Obszar objęty planem, o łącznej powierzchni 2,74 ha, obejmuje tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, są to:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**) – o łącznej powierzchni **1,73 ha**,
- b) tereny zabudowy usługowo produkcyjnej (oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**) – o łącznej powierzchni **0,81 ha**,
- c) tereny dróg wewnętrznych (oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**) – o łącznej powierzchni **0,20 ha**.

Należy podkreślić, że wyznaczone w planie tereny, są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała (tekst jednolity: Uchwała Nr VII/XXVII/210/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 25 stycznia 2017r.).

Na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała Nr V/XXXIX/344/14 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 22 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice (Publikacja w Dz. U. Woj. Doln .z dnia 23 września 2014r. poz. 3931). Nowe zapisy dopuszczają na terenach mieszkaniowych lokalizację stawów hodowlanych, które mają na celu podnieść walory krajobrazowe, zwiększyć retencję wód oraz stanowić zbiornik przeciwpożarowy, który zwiększy bezpieczeństwo obiektów, zlokalizowanych na działce objętej planem.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych

terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;

- walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami krajobrazowymi oraz określenie zasad zagospodarowania obszarów w nawiązaniu do lokalnego budownictwa;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wskazanie obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także określenie zasad zagospodarowania tych obszarów oraz uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji oraz stanem istniejącym;
- prawo własności - poprzez dążenie do uwzględnienia wniosku składanego przez wnioskodawcę, dotyczącego planowanego sposobu zagospodarowania działek będących jego własnością oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wskazanie terenów komunikacji wewnętrznej oraz ustalenia

dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie i na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez umożliwienie wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z jej dokumentacją planistyczną w terminach ustalonych poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej kwestii.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem oraz jego stosunkowo niewielką powierzchnię (ok. 2,74 ha), a także brakiem wyznaczania nowych terenów pod zainwestowanie nie uwzględniono wymogów wynikających z art. 1 ust. 4, ponieważ nowe ustalenia planu nie dotyczą sytuowania nowej zabudowy lecz dopuszczenia realizacji stawów hodowlanych na terenach funkcji mieszkaniowych wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice, zatwierdzonego uchwałą Nr V/XXXIX/344/14 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 22 stycznia 2014r (publikacja w Dz. U. Woj. Doln .z dnia 23 września 2014r. poz. 3931).

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rady Gminy Wisznia Mała przyjęła uchwałę Nr VI/XLV/396/14 z dnia 27 sierpnia 2014r. w

sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą Nr VI/XLV/395/14 z dnia 27 sierpnia 2014r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała. Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium i spełnia wymogi określone w przytoczonych dokumentach.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwiększą się dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu, jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.