

**UCHWAŁA NR VIII/II/13/18
RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

z dnia 28 listopada 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w obrębie Piotrkowiczki o nazwie MPZP PIOTRKOWICZKI II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/XXXI/244/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 31 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piotrkowiczki o nazwie MPZP PIOTRKOWICZKI II, Rada Gminy Wisznia Mała po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała uchwalonego Uchwałą Nr VII/XL/325/18 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 28 lutego 2018r., uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piotrkowiczki o nazwie MPZP PIOTRKOWICZKI II, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie ulicy Spacerowej w obrębie Piotrkowiczki, zgodnie z granicą obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt.1.

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

- 1) rysunku planu w skali 1:1000 będącego integralną częścią planu, stanowiącego 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 zabytków archeologicznych;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) oznaczenie i symbol terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 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 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** - rozumie się przez to linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu;

- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zajęta 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** - rozumie się przez to sumę powierzchni pod wszystkimi budynkami oraz obiektami budowlanymi kubaturowymi na działce w obrysie ścian zewnętrznych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - rozumie się przez to przeznaczenie, które wskutek realizacji planu stanowić będzie przeważającą formę wykorzystania terenu lub obiektów;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - rozumie się przez to 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów szczególnych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: gzymsów, dachów nad wejściem oraz okapów, elementów odwodnienia oraz nie ogranicza lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe obiekty sieci technicznych i uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 11) **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;
- 12) **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, miejsca postojowe, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 13) **nieuciążliwe usługi** - rozumie się przez to usługi o lokalnym zasięgu nie powodujące przekroczeń dopuszczalnych norm emisji hałasu, pyłów i gazów; takie jak m.in.: siedziby firm, biura, pracownie projektowe, pracownie artystyczne, gabinety lekarskie, gabinety kosmetyczne, usługi krawieckie i podobne usługi drobne oraz usługi wypożyczania i napraw sprzętów (z wyłączeniem warsztatów napraw pojazdów).

§ 5. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają teren oznaczony symbolem MN i opisany jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*.

§ 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;
- 6) 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 ład przestrzennego**:

- 1) Na terenie przeznaczonym do zabudowy wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną jak na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej, znajdującej się

w północnej części obszaru objętego planem. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) Konieczność należytego zabezpieczenia środowiska naturalnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §15;
- 2) Na obszarze objętym planem, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają postępowania zgodnie z przepisem szczególnym;
- 4) Powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić, a zanieczyszczenia oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MN.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nowa zabudowę, która nie może dominować nad krajobrazem kulturowym obszaru i sąsiedztwem terenów ruralistycznych, należy zachować gabaryty budynków (skale, ukształtowanie bryły, w tym kształt i wysokość dachów) określonych w rozdziale 3;

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

- 1) Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, dla której prowadzenie nowych inwestycji związanych z pracami ziemnymi oraz badaniami archeologicznymi wymaga postępowania zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) Dla odkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy szczególne.

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

- 1) Minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 1000 m² dla terenu w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 750 m² dla terenu w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej;
- 2) Minimalną szerokość frontu działki ustala się w następujący sposób:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 16 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 3) Ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej lub służące komunikacji;
- 4) Określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 12. Ustala się następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa projektowanego terenu z istniejącej sieci drogowej;
- 2) Miejsca postojowe przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy:
 - a) realizować w formie wydzielonych miejsc postojowych w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących, zgodnie przepisami szczegółowymi,
 - b) lokalizować w granicy działki, na których znajdują się te obiekty;
- 3) Obowiązują miejsca postojowe w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe, w tym w formie garażu,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej działalności;

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnego terenu

§ 13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojącej lub bliźniaczej, o niskiej intensywności zabudowy;
- 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) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) budynek garażowy i budynek gospodarczy towarzyszący zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 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 12m mierzona do kalenicy dachu w przypadku budynku mieszkalnego i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych,
 - f) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 7,0m,
 - g) obiekty towarzyszące jednokondygnacyjne,
 - h) dopuszcza się piwnice i garaże realizować w kondygnacji podziemnej,
 - i) należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji,
 - j) należy stosować dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową matową w kolorze ceglastym lub brązowym. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w garażach i budynkach gospodarczych;
- 4) Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie podziału nieruchomości obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 750 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - d) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
- 5) W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

Rozdział 4.

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

- § 14. 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.

§ 15. 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, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 4.

§ 16. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

2. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowej wraz z liniami zasilającymi sN i nN.

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.

§ 17. Zaopatrzenia w gaz dopuszcza się poprzez:

1) Lokalizację naziemnych zbiorników gazu płynnego;

2) Budowę sieci gazowej.

§ 18. 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.

§ 19. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

§ 20. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, w tym odpadów, które mogą powstać w wyniku prowadzonych działalności gospodarczych, obowiązują przepisy szczególne oraz przepisy dotyczące odpadów, a także utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.

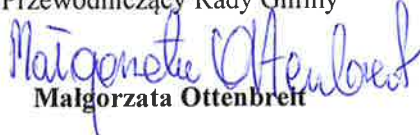
Przepisy końcowe

§ 21. 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 0,1 %.

§ 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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PIOTRKOWICZKI O NAZWIE MPZP PIOTRKOWICZKI II



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/II/13/18

Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 28 listopada 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piotrkowiczki o nazwie MPZP PIOTRKOWICZKI II

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piotrkowiczki o nazwie MPZP PIOTRKOWICZKI II

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piotrkowiczki o nazwie MPZP PIOTRKOWICZKI II do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tzn. w okresie od 10.05.2018 r. do 12.06.2018 r. w ustawowym terminie na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 2.07.2018 r. została wniesiona uwaga (*Imię i Nazwisko aktach sprawy*) w zakresie zmiany § 13 ust. 1 m.p.z.p. poprzez przyjęcie dla terenu MN przeznaczenia analogicznego, jak przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piotrkowiczki, objętym uchwałą Nr VI/XXVI/233/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 30 stycznia 2013 r. oraz zmiany § 21 ust. 1 m.p.z.p. na: „Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0,1%”.

W wyniku rozpatrzenia uwag, na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), przedstawia się nieuwzględnioną częściowo uwagę celem rozstrzygnięcia.

Rada Gminy Wisznia Mała,

po uprzednim rozpatrzeniu, na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga co następuje:

1. Złożona uwaga w zakresie zmiany stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalonej w wysokości 30 % na wysokość 0,1% została uwzględniona, gdyż nie stanowi ona istotnych zmian i nie jest sprzeczna z uzyskanymi uzgodnieniami. Ponadto, w odniesieniu do działki gruntu objętej niniejszym planem miejscowym, mając na uwadze jej wcześniejsze przeznaczenie, nie zachodzą przesłanki do naliczenia w/w opłaty.

2. Pozostałe kwestie poruszane w uwadze nie zostały uwzględnione, w części dot. wprowadzenia następujących zapisów:

- a) terenu zabudowy zagrodowej tylko na istniejących terenach – część uwagi bezzasadna, gdyż na terenie objętym opracowaniem planu nie ma zabudowy zagrodowej;
- b) możliwości lokalizacji na terenie maksymalnie do 2 mieszkań w budynku – część uwagi bezzasadna, brak podstawy do powielania przepisów odrębnych;
- c) drogi wewnętrzne – część uwagi bezzasadna. Zapis został dopuszczony w definicji urządzeń towarzyszących jako dojścia i dojazdy (§ 4 pkt 12);
- d) zieleni urządzonej wysokiej i niskiej – część uwagi bezzasadna. W projekcie wprowadzono ogólne pojęcie zieleni, również tej urządzonej wysokiej i niskiej;
- e) urządzenia ogólnodostępnych terenów zieleni – część uwagi bezzasadna. W projekcie wprowadzono ogólne pojęcie zieleni. Ponadto definicja urządzeń towarzyszących (§ 4 pkt 12) dopuszcza oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

- f) zakazu lokalizowania w granicach działek inwestycji uciążliwych – część uwagi bezzasadna. W projekcie planu miejscowego w § 8 pkt 2 dot. zasad ochrony środowiska, wprowadzono zapis zakazujący realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych. Ponadto w § 13 ust. 1 pkt 2 dopuszczono przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- g) wysokości zabudowy, która nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, wprowadzenie zapisu dot. możliwości realizacji dachów wielospadowych, pokrycia dachówko podobnym, dopuszczenie dachów jednospadowych w budynkach usługowych i towarzyszących – część uwagi nie uwzględniona z powodu przeprowadzonej analizy urbanistycznej oraz wniosku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu z dnia 31.10.2017 r. (znak sprawy WZA.5150.109.2017.EM RKP 39283) oraz Postanowienia Nr 150/2018 z dnia 2.03.2018 r., zgodnie z którym Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zasad ochrony zabytków;
- h) dopuszczenia przeznaczenia pod zabudowę maksymalnie do 45% powierzchni działek, pozostałą część użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.) – nie dotyczy zagrodowej – część uwagi nie uwzględniona w związku z negatywną oceną wynikającą z analizy urbanistycznej;
- i) powierzchni zabudowy terenu nie większej niż 30% – uwaga nie uwzględniona w związku z negatywną oceną wynikającą z analizy urbanistycznej;
- j) powierzchni biologicznie czynnej i nie mniejszej niż 20% – uwaga nie uwzględniona w związku z negatywną oceną wynikającą z analizy urbanistycznej.

*Przewodniczący
Rady Gminy Wisznia Mała*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/II/13/18

Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 28 listopada 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piotrkowiczki o nazwie MPZP PIOTRKOWICZKI II

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 (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.),

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) emisji obligacji komunalnych,
 - f) środków pozyskanych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - g) 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 VIII/II/13/2018 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 28 listopada 2018r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego

w obrębie Piotrkowiczki o nazwie *MPZP PIOTRKOWICZKI II*

Rada Gminy Wisznia Mała podjęła w dniu 31 maja 2017r. uchwałę Nr VII/XXXI/244/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piotrkowiczki o nazwie MPZP PIOTRKOWICZKI II

Obszar opracowania położony jest administracyjnie w powiecie trzebnickim, w gminie Wisznia Mała, w jednostce osadniczej Piotrkowiczki wzdłuż drogi powiatowej.

Obszar objęty planem, o łącznej powierzchni 0,1597 ha, obejmuje teren o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku planu symbolem MN).

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 (Uchwała Nr VII/XL/325/18 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 28 lutego 2018r.). Właściciel terenu objętego planem, oznaczonego jako działka nr 341/6 nabył przedmiotowy teren w czasie, gdy na terenie Gminy Wisznia Mała obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowa działka położona była na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i jednorodziną wraz z usługami. Dla terenu została również wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy, zgodnie z którą na przedmiotowym terenie możliwa była realizacja domu jednorodzinnego z garażem wbudowanym.

Co prawda teren objęty planem w Studium jest pod tereny rolnicze, to jednak zgodnie z brzmieniem Uwagi nr 2, zawartej w Studium: „Określone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne. Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu winien zostać ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych (dopuszcza się korektę tych granic max. o 50 m w terenie)”.

Na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała Nr V/XXVI/233/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 30 stycznia 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piotrkowiczki (Publikacja w Dz. U. Woj. Doln. z dnia 3 czerwca 2013r. poz. 3436). Nowe zapisy dopuszczają tereny mieszkaniowe, które mają naprawić poprzednie błędy w planie miejscowym.

Sposób realizacji wymagań 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 wyznaczonym terenie 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 obszaru 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 działki 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. 0,1597 ha), przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. W zakresie:

·kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenu z bezpośrednio przyległej, istniejącej drogi;

·lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie założono lokalizację zabudowy mieszkaniowej, która znajduje się w sąsiedztwie przystanku autobusowego;

·zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez ustalenia planu umożliwiające lokalizację dojazdów oraz dojazdów na całym obszarze planu.

Przedmiotowy plan położony jest na styku z obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji bezpośrednio przyległej strefy zainwestowanej. Jednocześnie teren przeznaczony pod rozwój funkcji mieszkaniowej, położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejącego, częściowo uzbrojonego

w infrastrukturę techniczną ciągu komunikacyjnego.

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 uchwałę Nr VI/XLV/395/14 z dnia 27 sierpnia 2014r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała.

Co prawda teren objęty planem w Studium jest pod tereny rolnicze, to jednak zgodnie z brzmieniem Uwagi nr 2, zawartej w Studium: „Określone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne. Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu winien zostać ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych (dopuszcza się korektę tych granic max. o 50 m w terenie)”.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody gminy Wisznia Mała wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki 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.