

projekt

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE SZYMANÓW
MPZP - SZYMANÓW AG**

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W WISZNIA MAŁA
Z DNIA**

Wisznia Mała, styczeń 2019 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w obrębie Szymanów - MPZP SZYMANÓW AG.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz 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), w związku z uchwałą Rady Gminy Wisznia Mała Nr VII/XXXII/253/17 z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szymanów o nazwie MPZP SZYMANÓW AG, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała wprowadzonego uchwałą Nr VII/XL/325/18 z dnia 28 lutego 2018 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szymanów - MPZP SZYMANÓW AG, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

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) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: 1.U/P, 1.KDGP, 1.KDZ, 1.KDL, 1.KDW.

§ 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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 budynków infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
 - 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe i mogące być traktowane wyłącznie jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
 - 5) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej lub w liniach rozgraniczających terenu, mierzoną po zewnętrznym obrysie ich ścian;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

§ 5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren oznaczony symbolem **1.U/P - teren zabudowy usługowo - produkcyjnej** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych, handlu hurtowego, centrów logistycznych, baz przeładunkowych wraz z zielenią, parkingami, towarzyszącymi niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, zjazdami na działki, dojazdami i dojazdami do budynków oraz innych obiektów;
- 2) teren oznaczony symbolem **1.KDGP - teren dróg publicznych - droga klasy "GP" głównej ruchu przyspieszonego** – teren przeznaczony pod lokalizację fragmentu drogi publicznej;
- 3) teren oznaczony symbolem **1.KDZ - teren dróg publicznych - droga klasy "Z" zbiorczej** – teren przeznaczony pod lokalizację drogi publicznej;
- 4) teren oznaczony symbolem **1.KDL - teren dróg publicznych - droga klasy "L" lokalnej** – teren przeznaczony pod lokalizację drogi publicznej;
- 5) teren oznaczony symbolem **1.KDW - teren dróg wewnętrznych** – teren przeznaczony pod lokalizację drogi wewnętrznej.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 2) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej i usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 3000m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek wynoszącą 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, ustala się na 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek drogowych i infrastruktury technicznej.

§ 8.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się ujęcia własne,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 3,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego obowiązują ustalenia określone w pkt 2,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się sposób odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - dopuszcza się rozwiązania indywidualne - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki albo odprowadzenia ich do innych odbiorników lub do wód - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło: do ogrzewania budynków ustala się wymóg stosowania technologii opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, odnawialnych źródłach energii oraz na paliwach o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze w tym węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę 1.KDZ włączoną do drogi wojewódzkiej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z dróg: 1.KDGP, 1.KDL i 1.KDW;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów, przystanków komunikacji publicznej, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej, z wyłączeniem powierzchni socjalnych i biurowych zlokalizowanych w innych budynkach niż budynki usługowe,
 - b) dla pozostałych obiektów - 1 stanowisko postojowe przypadające na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 10 wyznaczonych miejsc postojowych;
- 4) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych: jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, na całym obszarze planu ustala się dopuszczalną maksymalną całkowitą wysokość zabudowy nie mogącą przekraczać rzędnej 163 m.n.p.m.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

§ 11.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.U/P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowo - produkcyjnej**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 12,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDGP,
 - 8,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1.KDZ, 1.KDL i 1.KDW,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,2,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych wynoszącą 10,0 m;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 18,0m, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w § 10,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów - dachy płaskie, dachy: jednospadowe, dwuspadowe oraz wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu wynoszącym 45°.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDGP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych - droga klasy "GP" – głównej ruchu przyspieszonego**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość fragmentu drogi objętego opracowaniem w liniach rozgraniczających – 4,0m, z zawężeniem w części północnej, zgodnie z dotychczasową szerokością pasa drogowego.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych - droga klasy "Z" - zbiorczej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20,0m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą wojewódzką 1.KDGP.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych - droga klasy "L" - lokalnej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0m,
 - b) w rejonie skrzyżowania z drogą 1.KDZ ustala się obowiązek zastosowania trójkąta widoczności o wymiarach 10,0m x 10,0m.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg wewnętrznych**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,0m,
- b) w rejonie skrzyżowań ustala się obowiązek zastosowania trójkątów widoczności o wymiarach:
 - 5,0m x 5,0m - z drogą 1.KDL,
 - 10,0m x 10,0m - z drogą wojewódzką 1.KDGP.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12.

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, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1.U/P;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

§ 14.

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