



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PSARY O NAZWIE MPZP PSARY PÓŁNOC.

Uchwalony Uchwałą Rady Gminy Wisznia Mała
nr z dnia 2017r.

opublikowany

w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
z dnia poz.

OPRACOWANIE:



PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA” s.c.

Z. Gałuszka, K. Mularczyk

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 352 51 30

e-mail: ppugama@gmail.com

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Zbigniew Gałuszka
uprawnienia urbanistyczne nr 1521

mgr inż. Krzysztof Mularczyk
uprawnienia urbanistyczne nr 1562

mgr inż. Małgorzata Studenna

mgr inż. Ziemowit Folcik

GŁÓWNY PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

Wisznia Mała 12.07.2017r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
z dnia2017 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓŁNOC.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 1073) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Wisznia Mała nr VII/VIII/67/15 z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓŁNOC oraz uchwały nr VII/X/78/15 z dnia 30 września 2015r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/VIII/67/15 z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓŁNOC i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Wisznia Mała nr: V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009r. Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary, o nazwie MPZP PSARY PÓŁNOC.
2. Załącznikami do planu są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) planie – rozumie się przez to miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓŁNOC, o którym mowa w §1 uchwały;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych uchwały;

- 6) przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków uchwały i nie przekraczającej 50% powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki, przy czym linia ta nie dotyczy tarasów, schodów – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, gzymsów i balkonów;
- 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze, przepompownie (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 9) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, urządzenia infrastruktury technicznej, 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, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 10) odpowiednia liczba miejsc parkingowych – rozumie się przez to minimum jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej (nie dotyczy powierzchni biurowych i socjalnych zlokalizowanych w budynkach magazynowych i produkcyjnych), lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc parkingowych zamkniętych). Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami MPZP PSARY PÓŁNOC są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, wyjaśniające określone rozwiązania przestrzenne, istotne dla ustaleń planu:
 - 1) granica terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć 163,0 m.n.p.m.;
 - 2) linia napowietrzna sieci elektroenergetycznej o napięciu 20kV;
 - 3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 65PN 6,3MPa i DN 150PN 6,3MPa wraz ze strefą kontrolowaną;
 - 4) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400, PN 5,5MPa wraz ze strefą kontrolowaną.
 - 5) droga krajowa nr 5;
 - 6) jezdnia.
3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego nie określa się:
 - 1) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 2) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w przepisie szczególnym.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:
 - 1) ochronę ładu przestrzennego należy realizować przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska;
 - 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleni,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury;
 - 3) zakazuje się w obszarze objętym planem:
 - a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm;
 - 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, należy sytuować w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające rekultywacji;
 - 6) w zagospodarowaniu całego terenu należy uwzględnić ograniczenie dopuszczalnej maksymalnej całkowitej wysokości zabudowy, która nie może przekroczyć rzędnych zawartych między 163,0 m.n.p.m. a 223,0 m.n.p.m. przy zachowanym 5% spadku;
 - 7) w części terenu należy uwzględnić ograniczenie dopuszczalnej maksymalnej całkowitej wysokości zabudowy, która nie może przekroczyć rzędnej 163,0 m.n.p.m.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji na terenie objętym planem obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dla terenów usług zdrowia oznaczonych symbolem UZ wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych jak dla terenów usług zdrowia;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu do którego inwestor ma tytuł prawny, lub na którym działalność jest lokalizowana;

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zabudowa nie może kolidować z krajobrazem kulturowym:

- 1) gabaryty obiektów zgodnie z § 14;
- 2) ustala się kolorystykę stonowaną jasną;
- 3) ogrodzenia ażurowe;
- 4) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni ozdobnej.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
 - 2) tereny dróg klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
 - 3) tereny usług zdrowia oznaczonych na rysunku planu symbolem UZ.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1, pkt 1 i 2, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;
- 3) na obszarze objętym planem kwalifikuje się pod względem akustycznym tereny oznaczone symbolem UZ – przeznaczone pod usługi zdrowia, zgodnie z przepisem odrębnym;
- 4) na terenie objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia: gazociąg przesyłowy w/c relacji Wrocław – Obwodnica Północna o średnicy nominalnej DN 150 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa oraz gazociąg DN 65, PN 6,3MPa zasilający stację redukcyjno-pomiarową Psary;
- 5) ustanawia się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku planu, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację, w strefie kontrolowanej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego poruszania się wzdłuż gazociągu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego,
 - d) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4m (po 2m od osi gazociągu),

- e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenu MPZP PSARY PÓŁNOC obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu, określone w § 4, 5 i 6;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenie dopuszczalnej maksymalnej całkowitej wysokości zabudowy, która nie może przekroczyć rzędnych zawartych między 163,0 m.n.p.m. a 223,0 m.n.p.m. przy zachowanym 5% spadku;
- 3) w części terenu ustala się ograniczenie dopuszczalnej maksymalnej całkowitej wysokości zabudowy, która nie może przekroczyć rzędnej 163,0 m.n.p.m. – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:
 - a) lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
 - b) wewnętrznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
 - c) wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, należy sytuować pod ziemią z wyłączeniem stacji transformatorowych i zbiorników gazu płynnego.
2. Za zgodne z planem uznaje się realizację urządzeń terenowych – sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego w każdym terenie objętym planem.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidującej z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.
4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się własne ujęcia wody;
 - 2) kanalizacja sanitarna:
 - a) ustala się obowiązek skanalizowania obszaru i odprowadzanie ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do lokalnej oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków, tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
 - 3) kanalizacja deszczowa: do sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do studni chłonnej lub urządzeń

- rozsączających, do zbiorników otwartych, zbiorników zamkniętych lub zbiorników podziemnych na własnym terenie lub do istniejących rowów;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego,
 - c) dopuszcza się modernizację, przebudowę czy rozbudowę zlokalizowanej na terenie planu sieci gazowej;
 - d) ustanawia się możliwość budowy gazociągu wysokiego ciśnienia wzdłuż istniejącego gazociągu DN 150.
 - 5) elektroenergetyka:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, z dowiązaniami średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie objętym planem,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) 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 (bez elektrowni wiatrowych);
 - 6) telekomunikacja: ustala się doprowadzanie usług telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ogrzewanie gazowe, olejowe zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie za pomocą urządzeń opartych o uzyskiwanie energii lub ciepła ze źródeł odnawialnych;
 - 8) gospodarka odpadami: stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w sposób zapewniający ochronę środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

Ustala się użytkowanie dotychczasowe do momentu podjęcia działań inwestycyjnych

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Scalanie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w terenie aktywności gospodarczej oznaczonych symbolem U/P i terenie usług zdrowia oznaczonych symbolem UZ minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek wynoszącą 3000 m²;
- 2) minimalnej szerokości frontu działki - 30m,
- 3) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°;
- 4) ustalenia określone w niniejszym paragrafie nie dotyczą wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg, przy czym szerokość dojazdów i dojeżdż do działek nie może być mniejsza niż 10m.

ROZDZIAŁ II
Przepisy szczegółowe

§ 14.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. U/P/1, U/P/2 przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej (bazy, składy, magazyny, usługi i obiekty biurowe) - nieuciążliwa zabudowa usługowa, produkcyjna i przemysłowa:
 - 1) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji, miejsca parkingowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ścieżki rowerowe,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) zieleń urządzona,
 - 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 18m,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze,
 - c) dachy obiektów jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub dachy płaskie,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej - nie więcej niż 70% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 5% powierzchni działki,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,2,
 - g) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną,
 - 3) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych.
 - 4) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 metrów od granicy terenu po zachodniej stronie planu, 8 metrów od linii rozgraniczającej teren z drogą KDZ/1, 8 metrów od linii rozgraniczającej teren z drogą KDL/1 i 5 metrów od terenów oznaczonych symbolem WS/1.
 - 5) w zakresie podziału na działki budowlane obowiązują:
 - a) powierzchnia nowowydzielanej działki nie mniejsza niż 3000m²;
 - b) ustalenia, o których mowa w lit a) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
2. UZ/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług zdrowia rozumiane jako komercyjne lub publiczne usługi zdrowia i opieki obejmujące między innymi: szpitale, kliniki, domy opieki dla osób chorych i starszych, hospicja, domy dziennego pobytu, obiekty innych form opieki oraz usługi oświaty, kultury i wypoczynku;
 - 1) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji, miejsca parkingowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) zieleń urządzona;
 - 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) dopuszcza się stosowanie dachów spadkowych o nachyleniu połaci do 40 stopni oraz dachy jednospadowe;
 - b) powierzchnia zabudowy kubaturowej - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 15% powierzchni działki;
 - d) intensywność zabudowy 0,1 – 1,2;
 - e) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m;

- 3) W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
 - 4) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od drogi KDW/1 i KDW/2 oraz 8 metrów od drogi KDL/1.
 - 5) W zakresie podziału na działki budowlane obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowowydzielanej działki nie mniejsza niż 3000m²;
 - b) ustalenia, o których mowa w lit. a) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. WS/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących (cieki wodne i rowy melioracyjne):
- 1) Dopuszcza się przebudowę, modernizację, oraz przełożenie istniejących urządzeń wodnych i realizację nowych urządzeń wodnych;
 - 2) Obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 5 m od rowów melioracyjnych.
4. R/1– przeznaczenie podstawowe – tereny rolne:
- 1) Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) Dopuszcza się lokalizację napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
5. G/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz, dla których obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) KDL/1 - droga klasy lokalnej (publiczna), dostępna bez ograniczeń o parametrach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 12m,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych.
 - 2) KDZ/1 – droga klasy zbiorczej (publiczna), dostępna bez ograniczeń o parametrach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 20m,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, chodnika, ścieżek rowerowych, zatok przystankowych.
 - 3) KDW/1, KDW/2 – drogi wewnętrzne, o parametrach drogi dojazdowej,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 10m,
 - b) dopuszcza się lokalizację chodnika i stanowisk postojowych.
2. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 16

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778) w wysokości 30%.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie
MPZP PSARY PÓŁNOC

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

§ 18

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy*

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA

W SPRAWIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PSARY O NAZWIE MPZP PSARY PÓŁNOC

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary o nazwie MPZP PSARY PÓŁNOC, Rada Gminy Wisznia Mała przystąpiła uchwałą nr VII/VIII/67/15 z dnia 24 czerwca 2015 roku i uchwałą nr VII/X/78/15 z dnia 30 września 2015 roku. Uchwała ta została zmieniona uchwałą nr VII/X/78/15 z dnia 30 września 2015 r. wprowadzając nowy załącznik graficzny ograniczający obszar opracowania.

Przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania MPZP PSARY PÓŁNOC, Wójt dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Zgodnie z wynikami analizy, sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Psarach, podyktowane jest koniecznością aktualizacji i korekty zapisów obowiązującego MPZP PSARY (uchwała nr IV/XXVIII/183/04 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2004 r. DUWD Nr 70 z 21.04.2005 r. poz. 1500) oraz doprowadzenie do jego zgodności z rozwiązaniami przyjętymi w Studium a także ustaleniu przeznaczenia dla terenów sąsiadujących, które takiego planu obecnie nie posiadają. Głównym celem planu jest stworzenie w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu. Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Wisznia Mała, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy przyjętego uchwałą nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009 r. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium wskazuje, że przedmiotowy plan jest spójny z ustaleniami tego Studium. Tereny, dla których niemożliwe było zapewnienie zgodności ze studium wyłączono w planu.

Obszar objęty planem po korekcie wprowadzonej 30 września 2015 r. Obejmuje 32,5 ha terenów wolnych obecnie od zabudowy przeznaczonych na aktywność gospodarczą, w tym usługi zdrowia wraz z infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacyjną publiczną i wewnętrzną.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było potrzeby uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów, ponieważ zgoda taka była uzyskana w roku 2004 i 2014.

W dniu 27 sierpnia 2015 r. Wójt Gminy Wisznia Mała obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło 16 wniosków, w tym 7 od osób prywatnych, jeden wniosek zbiorowy od członków PZD użytkowników ROD „Raków”. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie. Niektóre wnioski są włączone do analizy wniosków z adnotacją, że nie dotyczą, gdyż po ograniczeniu obszaru objętego planem nie są nim objęte. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu 19 lutego 2016 r. Większość uwag GKUA zostało uwzględnionych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

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 i gabaryty zabudowy,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, 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 obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji;
- prawo własności;
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 publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji w terenach komunikacji oraz na innych terenach 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 obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu 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 projektu planu i prognozy; w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).",
poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, w szczególności:

- 1) wymóg lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę, z wodociągu.

- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej i wewnętrznej;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach sąsiadujących z terenami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie zainwestowania o charakterze zbliżonym do sąsiadujących terenów zabudowanych oraz zmiany funkcji istniejących terenów rolniczych na obszary przeznaczone pod nowe inwestycje;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

W planie nie występują tereny i obiekty, dla których należałoby ustalić odpowiednie zapisy: tereny służące organizacji imprez masowych, pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, przestrzenie publiczne, chronione tereny przyrodnicze, zagrożenia zalania wodami powodziowymi, zjawiska osuwiskowe, tereny górnicze, obszary rehabilitacji oraz zabytki i dobra kultury współczesnej. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenów.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wisznia Mała została opracowana i przyjęta w dniu 27 sierpnia 2014 roku uchwałą Nr VI/XLV/395/14 Rady Gminy Wisznia Mała. Analiza aktualności planów miejscowych wykazała, że nie jest celowe podejmowanie opracowań dla terenów, które nie uzyskały zgody na przeznaczenie nierolnicze i zostały wyłączone z planów i że należy dążyć do pokrycia planami miejscowymi całego obszaru gminy – obecnie 69% powierzchni gminy (bez lasów i terenów zamkniętych) pokryte jest planami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją odcinków dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast spore przychody związane z podatkami od nieruchomości. Z uwagi na niewielką ilość planowanych dróg oraz możliwie spore wpływy z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.