

**UCHWAŁA NR VII/XXXVI/291/17
RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

z dnia 28 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Pierwoszków, o nazwie MPZP PIERWOSZÓW - MIŁOCIN**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) i 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Wisznia Mała Nr VII/XX/156/16 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Pierwoszków o nazwie MPZP PIERWOSZÓW - MIŁOCIN, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała uchwalonego w formie ujednoliconej uchwałą Nr VII/XXVII/210/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 25 stycznia 2017 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Pierwoszków MPZP PIERWOSZÓW - MIŁOCIN, 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 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) granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "Pierwoszków";
- 5) granica terenu i obszaru górniczego "Pierwoszków I";
- 6) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Wzgórza Trzebnickie";
- 7) granica obszaru potencjalnej lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii elektrycznej o mocy przekraczającej 100kW, pozyskiwanej z energii słonecznej, wraz ze strefą ochronną;

- 8) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą technologiczną ograniczonego zagospodarowania;
- 9) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: PE/U, PE/U/PEE, PE/WS, PE/R, PE/KDW, U, U/ZU, US, Z, RP, R, WS, ZN, KS, KDW.

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

- 1) dachach płaskich, należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu do 12°;
- 2) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, zjazdy na działki;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: schodów, spoczników, tarasów, okapów dachu, a także wiat, budowli rolniczych, obiektów infrastruktury technicznej, sportowo - rekreacyjnych: budowli, obiektów, urządzeń i instalacji oraz budowli, instalacji i urządzeń technologicznych związanych z powierzchnią eksploatacją kruszyw;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) 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, oraz nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki lub terenu,
- 7) 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;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny oznaczone symbolem **PE - tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz jej obsługi** – tereny przeznaczone pod działalność wydobywczą z możliwością lokalizacji budowli, instalacji i urządzeń technologicznych związanych z prowadzoną działalnością;
- 2) tereny oznaczone symbolem **U - tereny zabudowy usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych związanych z hotelarstwem, gastronomią, obiektami SPA, usługami kultury, usługami zdrowia, ośrodkami sportowo - wypoczynkowymi, wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami gospodarczymi i garażowymi, hangarami i wiatami na sprzęt pływający oraz infrastrukturą towarzyszącą, zielenią, parkingami, z dopuszczeniem lokalizacji następujących obiektów: pomosty, sceny, muszle koncertowe, kaplice, przystanie, a także sportowo - rekreacyjne: budowle, obiekty, urządzenia i instalacje; w budynkach usługowych dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych dla pracowników ośrodka o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 3) tereny oznaczone symbolem **PEE - tereny produkcji energii elektrycznej o mocy przekraczającej 100 kW** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii elektrycznej o mocy przekraczającej 100kW, pozyskiwanej z energii słonecznej, wraz ze strefą ochronną;
- 4) tereny oznaczone symbolem **US - tereny usług sportu i rekreacji** – tereny przeznaczone pod lokalizację sportowo - rekreacyjnych: budowli, obiektów, urządzeń i instalacji, a także kempingów, miejsc dla kamperów, budynków i wiat zaplecza sanitarno - gospodarczego, hangarów i wiat na sprzęt pływający, ciągów pieszych i rowerowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zielenią;
- 5) tereny oznaczone symbolem **ZN - tereny zieleni nieurządzonej** – tereny stanowiące strefę nadbrzeżną zbiornika wodnego oraz plaże, z dopuszczeniem lokalizacji: ciągów pieszych i rowerowych, pomostów, przystani, hangarów i wiat na sprzęt pływający, a także sportowo - rekreacyjnych: budowli, obiektów, urządzeń i instalacji;

- 6) tereny oznaczone symbolem **ZU - tereny zieleni urządzonej** – tereny zieleni niskiej, średniej i wysokiej o charakterze parkowym, z możliwością lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych;
- 7) tereny oznaczone symbolem **Z - tereny zieleni** – tereny związane z naturalnie występującą zielenią o charakterze leśnym, niebędącą lasem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) tereny oznaczone symbolem **RP - tereny produkcji rolnej** – tereny rolnicze z możliwością lokalizacji budowli rolniczych, obiektów hodowlanych, gospodarczych i magazynowych związanych z działalnością rolniczą niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) tereny oznaczone symbolem **R - tereny rolnicze** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych oraz dróg transportu rolnego;
- 10) tereny oznaczone symbolem **WS - tereny wód powierzchniowych** – tereny zbiorników wodnych wraz ze strefą brzegową, z dopuszczeniem lokalizacji: pomostów, przystani, hangarów i wiat na sprzęt pływający, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zielenią, a także sportowo - rekreacyjnych: budowli, obiektów, urządzeń i instalacji;
- 11) tereny oznaczone symbolem **KS - tereny parkingów** – tereny przeznaczone pod lokalizację zespołów miejsc postojowych wraz z drogami wewnętrznymi oraz zielenią przydrożną;
- 12) tereny oznaczone symbolem **KDW - tereny dróg wewnętrznych** – tereny przeznaczone pod lokalizację dróg wewnętrznych.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem US zaliczone do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 2) na obszarze planu, za wyjątkiem terenu 1R, dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych, sportowo - rekreacyjnych: budowli, obiektów, urządzeń i instalacji oraz budowli, instalacji i urządzeń technologicznych związanych z powierzchnią eksploatacją kruszyw, wynoszącą 15,0m;
- 5) ustala się maksymalną wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0m;
- 6) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w § 13, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) eksploatacja kruszywa nie może powodować pogorszenia warunków mających wpływ na zdrowie człowieka, do których należą: ponadnormatywne zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych związkami ropopochodnymi, emisja hałasu i zapylenie związane z transportem urobku.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz terenów górniczych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Wzgórza Trzebnickie", w granicach którego obowiązują ustalenia i zakazy określone w stosownej uchwale Rady Gminy Wisznia Mała;
- 2) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, w planie wskazuje się granicę ustanowionego terenu górniczego "Pierwoszów I", w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się ochronę obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "Pierwoszów", polegającą na zakazie lokalizacji zabudowy niezwiązanej z powierzchnią eksploatacją kruszyw, do czasu zakończenia działalności górniczej.

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

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 5U ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 500m²;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 1PE/U/PEE ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 1000m²;
- 3) w pozostałych terenach ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 2000m²;
- 4) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 18m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 20°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia: w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej 110kV, którego granice przebiegają w odległości 5,0m od osi linii, obowiązuje:

- 1) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3,0m;
- 2) nakaz określony w § 10 pkt 4.

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

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej przesyłowej, dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:
 - a) na obszarze planu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1R, dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 1R dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 3) 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;
- 4) obowiązuje zapewnienie dostępu do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 5) w przypadku realizacji nowych sieci dystrybucyjnych, ustala się nakaz stosowania sieci podziemnych;
- 6) we wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: Z, R, WS, PE/WS, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru;
- 7) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - 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, w zakresie określonym w pkt 6,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: obowiązują ustalenia określone w pkt 3,
 - 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 z wyjątkiem wiatru - w zakresie określonym w pkt 6 oraz paliwach o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze w tym węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 11.

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

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę 1KDW włączoną do drogi powiatowej D1365 oraz drogę 2KDW włączoną do drogi gminnej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i parkingu 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;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) dla funkcji mieszkalnej: 1 stanowisko postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny;
- 4) na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych: jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 12. W zakresie granic obszarów wymagających rekultywacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) po zakończeniu działalności związanej z powierzchnią eksploatacją kruszyw, obowiązuje rekultywacja terenu w kierunku wodnym, rolnym lub rekreacyjno - sportowo - usługowym;
- 2) dopuszcza się częściowe wypełnienie wyrobiska poeksploatacyjnego masami ziemnymi i skalnymi.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny usług sportu i rekreacji,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w terenie 2U ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDW, 2KDW,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,8,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 30 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 40 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
 - f) w przypadku podziału na działki budowlane, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, wynoszącą 1000m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych wynoszącą 4 kondygnacje,

- b) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych wynoszącą 16,0m,
- c) ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków i wiat wynoszącą 7,0m,
- d) ustala się następującą geometrię dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem zastosowania dachu płaskiego tarasowego.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny usług sportu i rekreacji,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDW i 2KDW,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,8,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 30 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 40 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
 - f) w przypadku podziału na działki budowlane, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1000m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych wynoszącą 4 kondygnacje,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych wynoszącą 16,0m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków i wiat wynoszącą 6,0m,
 - d) ustala się następującą geometrię dachów obiektów związanych z przechowywaniem sprzętu pływającego - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 15° do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - e) ustala się następującą geometrię dachów pozostałych obiektów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **4U**, **5U** dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny usług sportu i rekreacji,
 - b) tereny zieleni nieurządzonej,
 - a) tereny wód powierzchniowych;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w terenie 4U ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 4,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,

- b) w terenie 5U ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,
- c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,6,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 30 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- g) w przypadku podziału na działki budowlane, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
 - w terenie 4U - 1000m²,
 - w terenie 5U - 500m²;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych wynoszącą 2 kondygnacje,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych wynoszącą:
 - 8,0m - w przypadku realizacji dachów dwu - lub wielospadowych,
 - 6,0m - w przypadku realizacji dachów płaskich,
- c) ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków i wiat wynoszącą 6,0m,
- d) ustala się następującą geometrię dachów obiektów związanych z przechowywaniem sprzętu pływającego - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 15° do 30° z dopuszczeniem dachów płaskich,
- e) ustala się następującą geometrię dachów pozostałych obiektów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny usług sportu i rekreacji,
- b) tereny zieleni urządzonej,
- c) tereny zieleni nieurządzonej,
- d) tereny wód powierzchniowych;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,
 - od 6,0m do 12,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
- b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,001,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,4,
- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 60 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,

- f) w przypadku podziału na działki budowlane, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 2000m²;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych wynoszącą 4 kondygnacje,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych wynoszącą 16,0m,
- c) ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków i wiat wynoszącą 6,0m,
- d) ustala się następującą geometrię dachów obiektów związanych z przechowywaniem sprzętu pływającego - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 15° do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- e) ustala się następującą geometrię dachów pozostałych obiektów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/ZU**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny usług sportu i rekreacji;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,
- b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,001,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,2,
- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 15 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 70 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- f) w przypadku podziału na działki budowlane, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 2000m²;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych wynoszącą 2 kondygnacje,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych wynoszącą 9,0m,
- c) ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków i wiat wynoszącą 6,0m,
- d) ustala się następującą geometrię dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1PE/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) **teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz jej obsługi,**

b) po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw: **teren zabudowy usługowej,**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw:

a) tereny usług sportu i rekreacji,

- b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) tereny zieleni nieurządzonej,
 - d) tereny wód powierzchniowych;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw:
- a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1PE/KDW, 2PE/KDW i 1KDW oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,001,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,3,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 15 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 60 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
 - f) w przypadku podziału na działki budowlane, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 2000m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych wynoszącą 4 kondygnacje,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych wynoszącą 16,0m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków i wiat wynoszącą 6,0m,
 - d) ustala się następującą geometrię dachów obiektów związanych z przechowywaniem sprzętu pływającego - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 15° do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - e) ustala się następującą geometrię dachów pozostałych obiektów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1PE/U/PEE**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) **teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz jej obsługi,**
- b) po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw i zakończeniu rekultywacji:
 - **teren zabudowy usługowej,**
 - **teren produkcji energii elektrycznej o mocy przekraczającej 100kW pozyskiwanej z energii słonecznej;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw:

- a) tereny usług sportu i rekreacji,
- b) tereny zieleni urządzonej,
- c) tereny zieleni nieurządzonej,
- d) tereny wód powierzchniowych;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw:

- a) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01,

- b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,4,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- e) w przypadku podziału na działki budowlane, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1000m²;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych wynoszącą 4 kondygnacje,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych wynoszącą 16,0m,
- c) ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków i wiat wynoszącą 6,0m,
- d) ustala się następującą geometrię dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1PE/R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) **teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz jej obsługi,**
- b) po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw i zakończeniu rekultywacji - **tereny rolnicze;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw: tereny zieleni urządzonej.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1PE/WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) **teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz jej obsługi,**
- b) po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw i zakończeniu rekultywacji - **teren wód powierzchniowych;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw:

- a) tereny usług sportu i rekreacji,
- b) tereny zieleni nieurządzonej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat wynoszącą 6,0m,
- b) ustala się maksymalną łączną powierzchnię zabudowy budynków, lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu, wynoszącą 200m²,
- c) ustala się następującą geometrię dachów - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 15° do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód powierzchniowych;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość obiektów związanych z przechowywaniem sprzętu pływającego wynoszącą 6,0m,
- b) ustala się maksymalną łączną powierzchnię zabudowy obiektów związanych z przechowywaniem sprzętu pływającego, lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu, wynoszącą 200m²,
- c) ustala się następującą geometrię dachów obiektów związanych z przechowywaniem sprzętu pływającego - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 15° do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren produkcji rolnej**;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,001,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,2,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 20 % powierzchni terenu,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 75 % powierzchni terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat wynoszącą 8,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny usług sportu i rekreacji**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni,
 - b) tereny parkingów;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w terenie 1US w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,
 - b) w terenie 2US w odległości od 7,0m do 9,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW, w odległości od 18,0m do 21,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej oraz w odległości 10,0m od osi linii energetycznej 110 kV,
 - c) ustala się maksymalną łączną powierzchnię zabudowy budynków lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu, wynoszącą 150m²,
 - d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 95 % powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat wynoszącą 6,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 15° do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren rolniczy**;

- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz budowli związanych z rolnictwem.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni nieurządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 2,0m do 6,5m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,
 - b) ustala się maksymalną łączną powierzchnię zabudowy budynków lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu, wynoszącą 200m²,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 90 % powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość obiektów związanych z przechowywaniem sprzętu pływającego wynoszącą 6,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów obiektów związanych z przechowywaniem sprzętu pływającego - dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 15° do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi pieszo - rowerowe.

16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren parkingu**;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1PE/KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) **teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz jej obsługi**,
 - b) po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw i zakończeniu rekultywacji - **teren dróg wewnętrznych**;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość terenu w liniach rozgraniczających – od 4,0m do 6,0m.

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2PE/KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) **teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz jej obsługi**,
 - b) po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw i zakończeniu rekultywacji - **teren dróg wewnętrznych**;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość terenu w liniach rozgraniczających – od 1,5m do 13,0m.

19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg wewnętrznych**;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 2,5m do 13,0m.

20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg wewnętrznych**;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 8,0m do 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. 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:

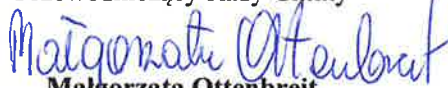
1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: PE/U, PE/WS, PE/U/PEE, PE/R, U, U/ZU, US, ZN, RP;

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy


Malgorzata Ottenbreit

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/XXXVI/291/17

Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 28 listopada 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE
PIERWOSZÓW**

MPZP PIERWOSZÓW - MIŁOCIN

Ze względu na brak uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, Rada Gminy Wisznia Mała nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/XXXVI/291/17

Rady Gminy Wisznia Mała

z dnia 28 listopada 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH

**W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PIERWOSZÓW**

MPZP PIERWOSZÓW - MIŁOCIN

**INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się nowych inwestycji należących do zadań własnych gminy, w związku z czym, Rada Gminy Wisznia Mała nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Pierwoszków, o nazwie MPZP PIERWOSZÓW - MIŁOCIN

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Pierwoszków MPZP PIERWOSZÓW – MIŁOCIN jest wynikiem realizacji uchwały Nr VII/XX/156/16 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Pierwoszków, o nazwie MPZP PIERWOSZÓW – MIŁOCIN.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, jest aktualizacja granic terenu górniczego w rejonie prowadzonej powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz uszczegółowienie zapisów umożliwiających rekultywację terenu poeksploatacyjnego w kierunku wodno - rekreacyjno - usługowym.

Rozwiązania zawarte w MPZP PIERWOSZÓW – MIŁOCIN pozostają w zgodności z polityką przestrzenną Gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała uchwalonego w formie ujednoliconej uchwałą nr VII/XXVII/210/17 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 25 stycznia 2017 r.

Dotychczasowe złoża „Pierwoszków” zostało wyeksploatowane w przeważającej części oraz zrehabilitowane – przekształcone w ośrodek rekreacyjny. Na części działki 260/1 zostały udokumentowane zasoby złoża kat. C1 i C2 o łącznych zasobach 2,6 mln ton, stanowiące powiększenie złoża zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Dolnośląskiego Nr 98/2015. Eksploatacja tego złoża i rekultywacja pozwoli na rozbudowę części rekreacyjnej atrakcyjnego ośrodka i uzyskanie nowych możliwości inwestowania. W planie inwestora są kolejne obiekty kubaturowe gastronomiczne i hotelowe wraz z kąpieliskiem.

Dla terenu objętego niniejszą uchwałą obowiązuje co prawda plan miejscowy i zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, przyjęty uchwałą nr IV/21/97 z dnia 28 maja 1997r. jednak możliwości inwestowania na podstawie jego ustaleń zostały już wyczerpane. Opracowanie planu miejscowego na obszarze objętym niniejszą uchwałą jest możliwe ze względu na brak ograniczeń co do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ teren opracowania obejmuje głównie grunty klasy IV. Fragmenty obejmujące gleby chronione nie będą objęte zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest zaopatrzony w infrastrukturę techniczną - posiada wodociąg i energię elektryczną oraz oczyszczalnię ścieków. Położony jest przy drodze powiatowej nr 1365 oraz przy przystanku kolei szynowej relacji Wrocław Trzebnica.

Z uwagi na obszar opracowania i planowane przeznaczenie terenu na eksploatację złoża oraz inwestycje kubaturowe, przewiduje się uzyskanie nowych miejsc pracy.

W związku z faktem, iż w wyniku uchwalenia **MPZP PIERWOSZÓW-MIŁOCIN** wartość nieruchomości objętych planem wzrośnie, Gmina nie poniesie konsekwencji finansowych, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina nie poniesie kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - koszty obciążą wyłącznie inwestora. Nowa inwestycja będzie dla Gminy podstawą do zwiększenia dochodów z tytułu podatków lokalnych, w tym opłat koncesyjnych.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych, ustalono wskaźniki w zakresie zachowania określonych parametrów intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy;

- 2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych:
W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie wprowadzono zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu terenów chronionych akustycznie (tereny sportu i rekreacji), określonych w przepisach odrębnych. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
Z uwagi na prowadzoną działalność związaną z powierzchnią eksploatacją kruszyw, ochrona gruntów rolnych nie stanowi w tym przypadku istotnej problematyki. Na obszarze planu występuje niewielki obszar gruntów rolnych chronionych, który pozostanie w rolniczym użytkowaniu. Jest to nieduży kompleks gleby klasy III, nie stanowiący cennego obszaru rozwoju produkcji rolnej. Na obszarze planu nie występują grunty leśne;
- 4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej i zabytków oraz ochroną dziedzictwa kulturowego;
- 5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych:
Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz zagrożenia powodziowego.
W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:
 - wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do terenów chronionych akustycznie na podstawie przepisów odrębnych,
 - ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni:
Na obszarze planu przewidziano możliwość zagospodarowania terenu poeksploatacyjnego w formie zbiornika wodnego wraz z towarzyszącą zabudową usługową oraz terenami sportowo - rekreacyjnymi, co powoduje, że po zakończeniu rekultywacji zdegradowanego terenu byłej kopalni, obszar będzie stanowił miejsce rozwoju inwestycji przynoszących gminie określone wpływy podatkowe;
- 7) Wymagania dotyczące praw własności:
W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W planie nie przewidziano terenów publicznych. Plan nie powoduje ograniczenia prawa własności;
- 8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski i uzgodnienia do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka;
- 9) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego:
Na obszarze planu nie występują tereny publiczne. Jedynym aspektem wpisującym się w powyższą tematykę, jest zagospodarowanie zdegradowanego obszaru w sposób eliminujący możliwość powstania terenów stanowiących zagrożenie dla środowiska np. w postaci miejsc nielegalnego składowania odpadów itp.;
- 10) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, kanalizację sanitarną, energię elektryczną. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej;

- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Stosownie do przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz publikację ogłoszeń w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków oraz uwag do projektu planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto w okresie wyłożenia do wglądu publicznego, zorganizowano dyskusję publiczną nad ustaleniami projektu planu;

- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

W obwieszczeniu i ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zawarto informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy;

- 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Przedmiotowy plan wprowadza głównie tereny zabudowy usługowej, nie stanowiącej miejsca stałego zamieszkania ludności.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

W procesie tworzenia przedmiotowego planu, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- 1) wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- 2) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącą materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- 3) prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu,
- 4) politykę Gminy określoną studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 5) rozwiązania przestrzenne tworzące możliwości rozwoju inwestycji generujących wpływy budżetowe dla Gminy, które to działania należy rozpatrywać jako zmierzające do zabezpieczenia interesu publicznego.

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

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie nie wprowadzono dróg publicznych, przewidziano natomiast przebieg dróg wewnętrznych obsługujących pod względem komunikacyjnym tereny inwestycyjne w stopniu optymalnym;
- 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się przystanek kolei podmiejskiej łączącej przedmiotowy obszar między innymi z Wrocławiem;

- 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, należy stwierdzić, iż w związku ze znacznym oddaleniem terenu objętego planem od zwartej tkanki osadniczej wsi oraz dominującym charakterem przyszłych inwestycji (ośrodek usługowo - rekreacyjny rozwijający się w sąsiedztwie zbiornika wodnego), powyższa problematyka nie ma znaczenia dla przedmiotowego planu.
- 5) W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się, iż w opracowaniu p.t. "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Wisznia Mała", stanowiącym materiał analityczny dla uchwały Nr VI/XLV/395/14 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie aktualności *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wisznia Mała* oraz uchwały Nr VI/XLV/396/14 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie aktualności *miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym obszarze, wskazany został jako aktualny, choć nie zawierający obecnie wymaganego przepisami prawa zakresu ustaleń (z uwagi na jego sporządzenie przed 2010 r.). Jednocześnie w ww. opracowaniu przewidziano możliwość zmiany planu w zależności od aktualnych potrzeb.
- 6) W zakresie wpływu na finanse publiczne, w planie nie zaprojektowano inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania finansowane z budżetu gminy. Właściciel terenu prowadzący zorganizowaną działalność inwestycyjną, zapewnia obsługę w zakresie infrastruktury technicznej.

Mając powyższe na uwadze uchwalenie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Pierwoszów, o nazwie MPZP PIERWOSZÓW – MIŁOCIN uznaje się za uzasadnione.

