**UCHWAŁA NR** ………………….

**RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

**z dnia** ……………………... **2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCE II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym   
(t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), na podstawie uchwały Rady Gminy Wisznia Mała Nr VII/XV/120/16 z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCE II, oraz uchwały Nr VII/XX/157/16 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/XV/120/16 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCE II oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wisznia Mała, tekst jednolity – Uchwała Nr VII/XL/325/18 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 28 lutego 2018 r., *Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:*

**Rozdział 1**

**Zasady ogólne**

* 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCE II zwany dalej „planem” obejmujący obszar w granicach przedstawionych w załączniku nr 1 do uchwały.
  2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:2000.
  3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
  4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
  5. Następujące określenia w planie oznaczają:
     1. **uchwała** – niniejsza uchwała;
     2. **rysunek planu** - załącznik graficzny, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
     3. **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
     4. **kategoria terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
     5. **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  6. w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami: wyłącznie określoną w ustaleniach szczegółowych wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu,
  7. w przypadku budynków: wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych;
     1. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków i garaży wolnostojących, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m i niezachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7,0 m od jej nawierzchni;
     2. **przepisy odrębne –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
     3. **powierzchnia zabudowy –** należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami w obrysie ścian zewnętrznych;
     4. **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w skutek realizacji planu stanowić będzie przeważającą formę wykorzystania terenu lub obiektów;
     5. **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
     6. **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której działalność ta jest zlokalizowana;
     7. **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody**.**

1. 1. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie nie określa się:
   * 1. zasad kształtowania krajobrazu;
     2. wymagań wynikające 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, obszarów osuwania się mas

ziemnych;

* + 1. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
  1. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego w planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
  2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi w planie:
     1. granice obszaru objętego planem;
     2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
     3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
     4. symbole określające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
     5. oznaczenie wymiarów.
  3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszaru planu mają charakter informacyjny i nie stanowią jego ustaleń.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:
   * 1. teren zabudowy usługowej i produkcji nieuciążliwej, oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
     2. teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
     3. teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
     4. teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

**Rozdział 2**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   * 1. oznacza się na rysunku planu granice udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Szewce II”;
     2. dla złoża, o którym mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;
     3. ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
     4. ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
     5. na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, kwalifikuje się pod względem akustycznym: teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM, jako teren zabudowy mieszkaniowej dla którego ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
     6. zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
   * 1. na terenach 1UP, 1KDW, 1RM oraz 1R oznacza się obszar udokumentowanego stanowiska archeologicznego AZP nr 12/34/77-28 – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
     2. dla stanowiska, o którym mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;
     3. na całym obszarze objętym granicą opracowania, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązuje ochrona na mocy ustaleń planu.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   * 1. dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
     2. ustala się lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
   * 1. nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
     2. dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości dla terenu UP z zachowaniem następujących parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
        1. minimalna powierzchnia działek – 1000 m2,
        2. minimalną szerokość frontów działek – 25 m,
        3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60°–120°;
     3. ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie w celu lokalizacji budowli, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, oraz budynków służących infrastrukturze technicznej dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5 m2 oraz minimalną szerokość frontu – 2 m.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się:
   * 1. cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu wyznaczonej powierzchni ograniczającej całkowitą wysokość zabudowy rozumianego jako granica terenu, w którym obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych: budynków oraz budowli nie będących budynkami, a także drzew, uzależnione od odległości od krawędzi pola wzlotów na lądowisku Wrocław- Szymanów;
     2. na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
   * 1. obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów poprzez bezpośrednie podłączenie do istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz poprzez drogę wewnętrzną 1KDW posiadającą dostęp do drogi publicznej przybiegającej bezpośrednio przy granicy planu;
     2. minimalną szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW w liniach rozgraniczających: 10,0 m;
     3. minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
        1. na terenie 1UP: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej budynku,
        2. na terenie 1RM: nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny;
     4. miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 należy urządzić:
        1. w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych,
        2. w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona;
     5. wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę;
     6. dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych także poprzez drogi wewnętrzne niewydzielone na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 10 m, dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
     7. drogi, o których mowa w pkt 6 muszą posiadać bezpośredni dostęp do dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDW.
7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   * 1. w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy wszystkich systemów infrastruktury technicznej:
        1. ustala się możliwość przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym miejscowym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
        2. nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy prowadzić w obrębie drogi wewnętrznej 1KDW, a w sytuacji, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, dopuszcza się prowadzenie tych obiektów poza drogą, wyłącznie gdy lokalizacja tych obiektów nie uniemożliwia zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
     2. ustala się zaopatrzenie w wodę:
        1. z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
        2. z indywidualnych ujęć;
     3. w zakresie odprowadzenia ścieków:
        1. bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
        2. dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej,
        3. dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
     4. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
        1. z powierzchni utwardzonych, w tym dróg, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem lit. b,
        2. dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, lub urządzeń rozsączających, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
        3. dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej;
     5. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
        1. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną,
        2. dopuszcza się lokalizację nowych elementów dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej wyłącznie w postaci sieci doziemnej,
        3. na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zasilanie w energię z odnawialnych źródeł energii w postaci:

- mikroinstalacji,

- małych instalacji, o ile ich łączna moc zainstalowana elektryczna nie przekracza 100 kW,

* + - 1. na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
      2. dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub formie wolno stojącej na pojedynczych działkach gruntu lub na działce budowlanej z zapewnieniem dostępu do nich z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, terenu oznaczonego symbolem 1KDW lub drogi wewnętrznej niewydzielonej w planie,
      3. dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy nieruchomości, do której podmiot posiada tytuł prawny i w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki;
    1. w zakresie zaopatrzenia w gaz:
       1. dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
       2. dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
    2. w zakresie telekomunikacji:
       1. dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych przewodowych, w tym sieci szerokopasmowych, wyłącznie w postaci doziemnej,
       2. dopuszcza się lokalizację nowych budowli i urządzeń przeznaczonych do celów łączności publicznej na całym obszarze objętym planem;
    3. w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
       1. zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie: gazem, energią elektryczną, paliwami stałymi, z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
    4. w zakresie gospodarki odpadami:
       1. odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
       2. z odpadami innymi niż komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

* 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się następujące przeznaczenie:
     1. przeznaczenie podstawowe: usługi i produkcja nieuciążliwa;
     2. przeznaczenie uzupełniające:
        1. infrastruktura techniczna,
        2. urządzenia budowlane,
        3. obiekty małej architektury,
        4. zieleń.
  2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
     1. powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 3000 m2;
     2. dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
     3. nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
        1. 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW,
        2. 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu;
     4. maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 9:
        1. budynków: 12 m,
        2. obiektów nie będących budynkami:
           1. dla obiektów małej architektury: 5 m,
           2. dla budowli poza budowlami przeznaczonymi na cele łączności publicznej: 20 m;
     5. intensywność zabudowy na działce budowlanej:
        1. minimalna – 0,01,
        2. maksymalna – 1,0;
     6. powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
     7. powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
     8. dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.
  3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się następujące przeznaczenie:
     1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
     2. przeznaczenie uzupełniające:
        1. infrastruktura techniczna, dla której nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
        2. niewydzielone w planie drogi transportu rolnego,
        3. obiekty małej architektury,
        4. urządzenia budowlane,
        5. zieleń.
  4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
     1. powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m2;
     2. maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 9:
        1. budynków: 9,5 m,
        2. budowli: 12 m;
     3. dla budynków ustala się dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° – 50°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę;
     4. dla budowli dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
     5. dopuszcza się wzbogacenie formy dachów budynków poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek;
     6. zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych budynków: okładziny z tworzyw sztucznych, blacha falista, blacha trapezowa;
     7. nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW, oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu;
     8. intensywność zabudowy na działce budowlanej:
        1. minimalna – 0,01,
        2. maksymalna – 0,6;
     9. powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
     10. powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
     11. dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.
  5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się przeznaczenie: użytki rolne.
  6. Ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli.
  7. Dopuszcza się wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w formie kęp lub enklaw, a także pasów, rzędów lub szpalerów, w tym o funkcji izolacyjnej i wiatrochronnej.
  8. Dopuszcza się drogi transportu rolnego niewydzielone w planie.
  9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się następujące przeznaczenie:
     1. przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.
     2. przeznaczenie uzupełniające:
        1. sieci infrastruktury technicznej,
        2. obiekty małej architektury,
        3. urządzenia budowlane,
        4. chodniki,
        5. ścieżki rowerowe,
        6. zatoki przystankowe,
        7. zieleń.
  10. Szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m.
  11. Dopuszcza się zastosowanie nawierzchni jednoprzestrzennej – bez wydzielonego chodnika.

**Rozdział 4**

**Ustalenia końcowe**

1. Traci częściowo moc uchwała Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXVII/208/10 z dnia 28 kwietnia 2010 roku opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 150 z dnia 17 sierpnia 2010 r. poz. 2358 – w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Szewce, Gmina Wisznia Mała.
2. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla 1UP, 30% dla 1RM i 0,1% dla pozostałych terenów.
3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Małgorzata Ottenbreit