



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 grudnia 2020 r.

Poz. 7232

### UCHWAŁA NR VIII/XXV/272/20 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 3 listopada 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCY III - B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/IX/110/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCY III, zmienioną Uchwałą Nr VIII/XVIII/207/20 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 26 lutego 2020r., po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała zatwierdzonego uchwałą nr VIII/V/59/19 z dnia 27 lutego 2019 r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCY III - B, 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 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach): odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) stanowisko archeologiczne AZP 5/13/77-28;
- 7) granica terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej od 118,0 m n.p.m. na granicy pola wzlotów do 163,0 m n.p.m.;
- 8) pas zieleni izolacyjnej;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: 1U/P, 1KDW.

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

- 1) **dojazdach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 2) **frontie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków, liczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, schody, podesty, rampy, pochylnie itp.;
- 7) **powierzchni zabudowy** – 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) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone w planie jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu nie może być większa niż powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie

przeznaczenia podstawowego terenu, z dopuszczeniem wcześniejszego zagospodarowania terenu w sposób określony w ramach przeznaczenia uzupełniającego;

- 11) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 13) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, garaże i utwardzone place, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną odległość mierzoną od poziomemu terenu do kalenicy dachu lub najwyższego punktu obiektów budowlanych.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U/P**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW**.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 6.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki z sąsiednią działką budowlaną jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 7.** W zakresie **zasad ochrony środowiska:**

- 1) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej i usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w szczególności o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) ustala się zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 7) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, jak na rysunku planu.

**§ 8.** W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 5/13/77-28 ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, wskazanego na rysunku planu, dla którego wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych, wskazanej na rysunku planu, dla której prowadzenie inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale od 70° do 110°;
- 4) ustalone w pkt 1 – 3 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod dojazdy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

**§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w tym poza ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) ustala się zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 3,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi,
  - d) dopuszcza się wydzielanie działek pod stacje transformatorowe kontenerowe o wielkości nie mniejszej niż 40 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych**:
  - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, zbiorników stałych lub butli;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biomasie, paliwach o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze, w tym węgla – przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych i studni,
  - c) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) ustala się sposób odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki albo odprowadzenia ich do innych odbiorników lub do wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z placów manewrowych, drogi i parkingów po podczyszczeniu ze związków ropopochodnych pochodzących z terenu inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacji deszczowej, gruntu lub wód powierzchniowych,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dopuszcza się lokalizację dojazdów wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów, nie mniejszą niż:
  - a) dla obiektów usługowych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde rozpoczęte 3 miejsca pracy,
  - b) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) ustala się granicę terenu, w którym dopuszczalna maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej od 118,0 m n.p.m. na granicy pola wlotów do 163,0 m n.p.m., jak na rysunku planu;
- 2) dla pozostałych terenów, poza wyznaczonymi w pkt 1, ustala się dopuszczalną maksymalną całkowitą wysokość zabudowy nie mogącą przekroczyć rzędnej 163,0 m n.p.m.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia szczegółowe**

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U/P**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) obiekty usługowe;
- 2) obiekty produkcyjne, składy, magazyny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleń;
- 2) urządzenia i obiekty towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 18,0 m, z zastrzeżeniem § 12;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,1,

- b) maksymalny: 1,2;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości:
- a) 20,0 m od części linii rozgraniczającej terenu, znajdującej się w zachodniej i północnej części obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,
  - b) 10,0 m od części linii rozgraniczającej terenu, znajdującej się w zachodniej części obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,
  - c) 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, znajdującej się w południowej i wschodniej części obszaru objętego planem, jak na rysunku planu;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.
5. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się pas zieleni izolacyjnej, jak na rysunku planu.
6. W granicach pasa zieleni izolacyjnej, o którym mowa w ust. 5, ustala się realizację zieleni w formie zieleni wysokiej i niskiej.
7. W zakresie podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.
- § 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako trójkąt widoczności o wymiarach 10,0 m x 10,0 m w ramach skrzyżowania dróg zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

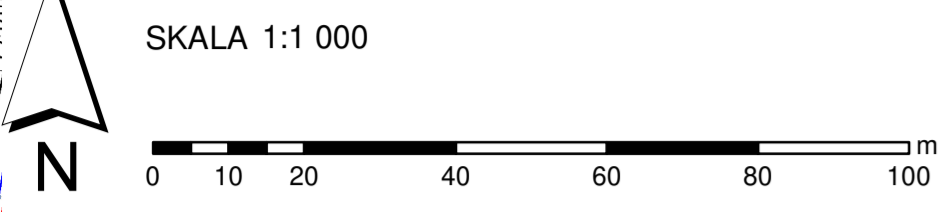
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

- § 15.** 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 na rysunku planu symbolem U/P;
  - 2) 0,1% dla pozostałych terenów.
- § 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.
- § 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

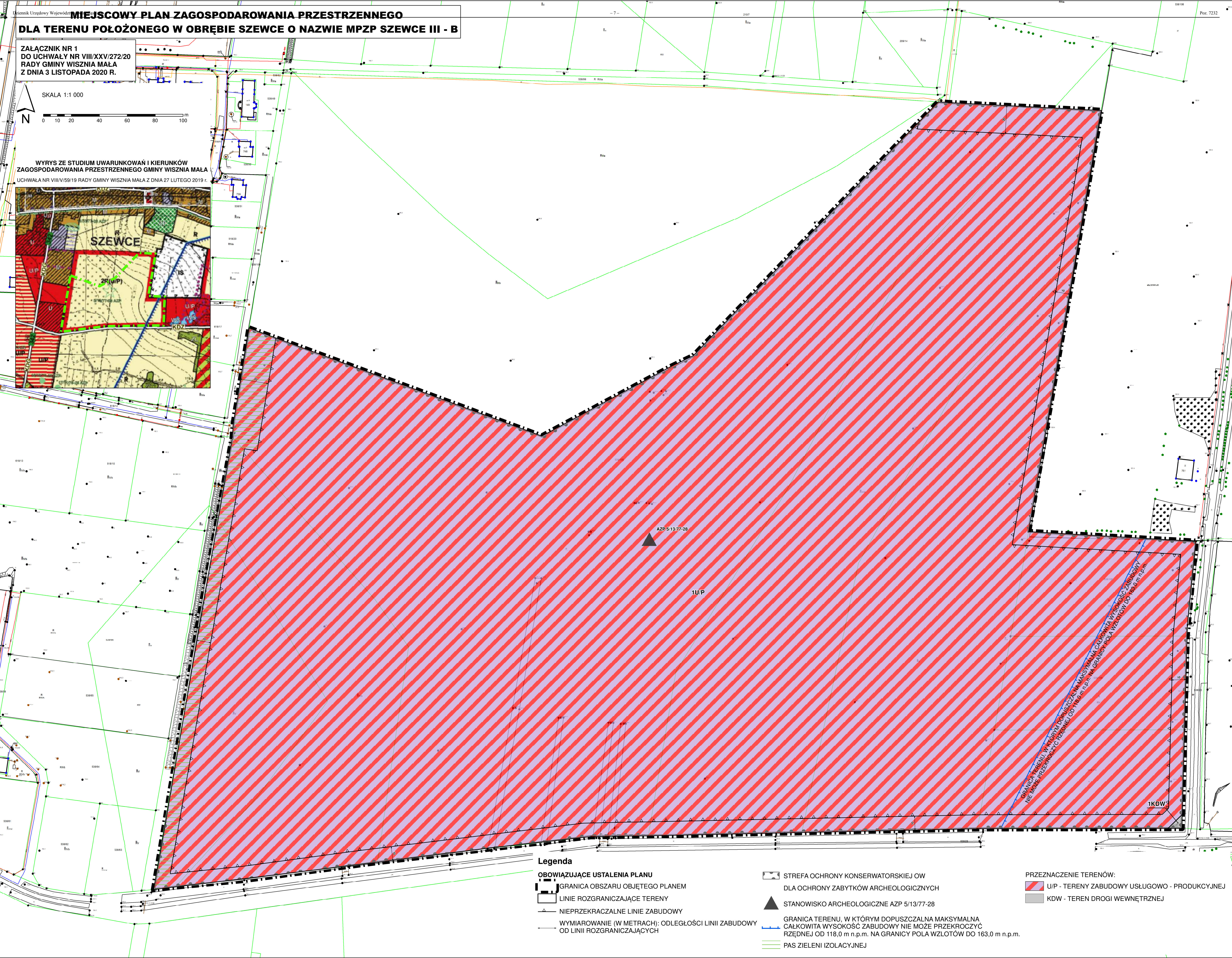
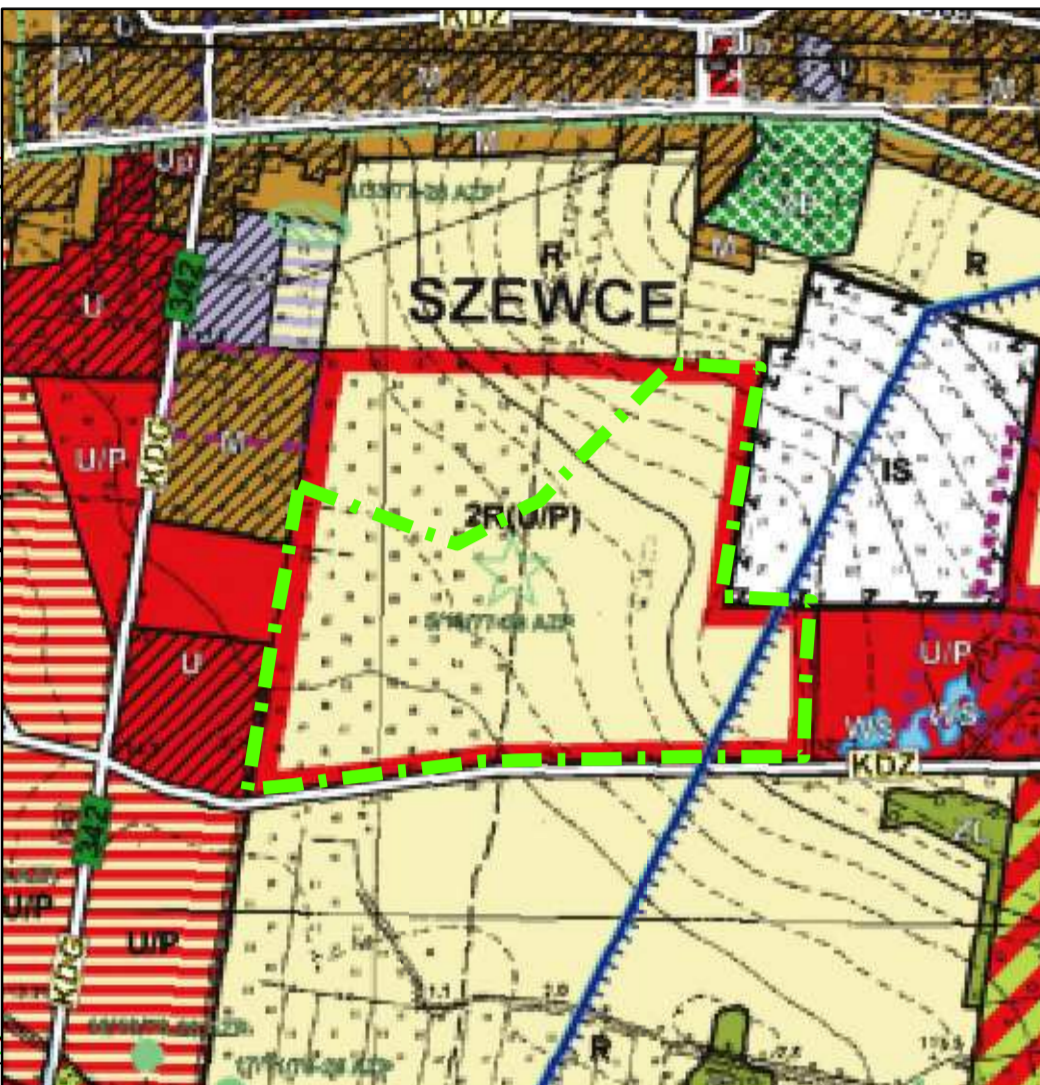
Przewodniczący Rady Gminy:  
**Małgorzata Ottenbreit**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE SZEWCY O NAZWIE MPZP SZEWCY III - B**

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR VIII/XXV/272/20  
RADY GMINY WISZNIA MAŁA  
Z DNIA 3 LISTOPADA 2020 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA  
UCHWAŁA NR VIII/V/59/19 RADY GMINY WISZNIA MAŁA Z DNIA 27 LUTEGO 2019 R.



**Legenda**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH): ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OW DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE AZP 5/13/77-28

- GRANICA TERENU, W KTÓRYM DOPUSZCZALNA MAKSYMALNA CAŁKOWITA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NIE MOŻE PRZEKROCZYĆ RZĘDNEJ OD 118,0 m n.p.m. NA GRANICY POŁA WZLOTÓW DO 163,0 m n.p.m.
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - PRODUKCYJNEJ
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

GRANICĄ TERENU, W KTÓRYM DOPUSZCZALNA MAKSYMALNA CAŁKOWITA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NIE MOŻE PRZEKROCZYĆ RZĘDNEJ OD 118,0 m n.p.m. NA GRANICY POŁA WZLOTÓW DO 163,0 m n.p.m.

AZP 5/13/77-28

1U/P

1KDW

Załącznik nr 2 do uchwały nr VIII/XXV/272/20  
Rady Gminy Wisznia Mała  
z dnia 3 listopada 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCIE III – B**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCIE III – B wyłożony został do publicznego wglądu, wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu 1 września 2020 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCIE III-B, wpłynęła 1 uwaga.

#### ***Wnoszący uwagę oraz data wniesienia uwagi:***

Stowarzyszenie EkoSzewce, nadano pocztą dn. 1.09.2020r., data wpływu do organu 3.09.2020r.

#### ***Treść uwagi:***

Wniesiono o:

- 1) wprowadzenie definicji dla obiektów usługowych oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
  - 2) wprowadzenie definicji dla pojęcia magazynowanie tymczasowe złomu;
  - 3) wprowadzenie zapisów zgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, zatwierdzonym uchwałą nr VIII/V/59/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 lutego 2019r., zgodnie z którym obszar objęty przedmiotowym planem przeznaczony jest pod: *2R (U/P) – (Szewce) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza; Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe). Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:*
    - *decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,*
    - *dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej,*
    - *opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego dojazd do działek drogami o szerokości min. 10m w liniach rozgraniczających,*
    - *rezerwa o łącznej powierzchni ok. 35ha.*
- Poniższy zapis jest niezgodny z obowiązującym Studium: *„Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej i teren drogi wewnętrznej, będą miały znaczne uciążliwe oddziaływanie na środowisko. Przeznaczenia tej grupy powodują uciążliwości w zakresie emisji zanieczyszczenia do powietrza, emisji hałasu komunikacyjnego, usługowego i produkcyjnego. Niewielką rekompensatą stanowi ustalenie 10% powierzchni działek pod tereny biologicznie czynne, czym chroni przed nadmiernym przesuszaniem gruntów. Oddziaływanie ciągów komunikacyjnych będzie częściowo łagodzone przez zielen przyuliczną oraz przez pewne oddalenie linii zabudowy od krawędzi jezdni. Dodatkowo uciążliwość komunikacyjna będzie uzależniona od jakości nawierzchni oraz intensywności ruchu samochodowego.”;*
- 4) zapis w planie następującej treści: *„Prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza oraz degradacji wartości przyrodniczych, w tym zmiany ukształtowania terenu i zmiany stosunków wodnych.”* Powyższy zapis doprecyzowuje ustalenia zapisów Studium mówiące o nieuciążliwości prowadzenia zagospodarowania;



5) zapis w treści: „*Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej nieuciążliwej.*”

**Rozpatrzenie uwagi:**

Nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ad 1) Wskazanie rodzaju prowadzonej działalności nie stanowi przedmiotu ustaleń planu miejscowego. Zakres uciążliwości i aspekt funkcjonalno-przestrzenny przeznaczenia terenu w sposób wystarczający regulują pozostałe ustalenia planu, w związku z czym nie ma potrzeby wprowadzania wnioskowanych definicji;

Ad 2) Ustalenia planu, jak i przepisy odrębne w sposób wystarczający wyczerpują znaczenie pojęciowe przedmiotowego określenia oraz wypełniają cel, któremu mają służyć;

Ad 3) Przytoczony fragment pochodzi z dokumentu „*Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCY III-B*”, który nie stanowi ustaleń planu. Powyższy dokument wraz z projektem planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Trzebnicy, co potwierdza, że projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzone zostały w sposób gwarantujący ochronę środowiska;

Ad 4) Zakres dopuszczonych uciążliwości oraz sposób ochrony przed ich ewentualnym wystąpieniem określa § 7 uchwały. Kwestie nieuregulowane zapisami planu, regulują przepisy odrębne, mające funkcję nadrzędną nad planem;

Ad 5) Zgodnie z § 13 ust. 1 uchwały „Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/P ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej”. Wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia, tj. „*Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej nieuciążliwej*” nie wpływa na ustalenia planu. Zakres dopuszczonych uciążliwości oraz sposób ochrony przed ich ewentualnym wystąpieniem określa treść uchwały, w szczególności § 7.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/XXV/272/20  
Rady Gminy Wisznia Mała  
z dnia 3 listopada 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Szewce o nazwie MPZP SZEWCY III - B, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 9 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Wisznia Mała rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej.

2. Źródłem finansowania zadań własnych gminy będzie:

- 1) budżet gminy;
- 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej, a także środki zewnętrzne;

udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.