

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Pierwoszków obejmującego części działek nr: 52, 76/7, 78, 79/1, 80.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /t.j. z 1996r. Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm./ i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm./ oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr III/XV/106/2000 Rady Gminy z dnia 23 lutego 2000r., Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje :

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**  
**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy położonego we wsi Pierwoszków w gminie Wisznia Mała, obejmującego części działek nr: 52, 76/7, 78, 79/1, 80 wraz z otaczającymi rowami i drogami zwany dalej w skrócie **MPZP PIERWOSZÓW I**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ochrony konserwatorskiej układu drogowego;
- 2) zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury określonych w rozdziale V niniejszej uchwały

**§ 2**

Ustalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wisznia Mała uchwalonego dnia 28.07.1993r. uchwałą nr V/21/93 Rady Gminy opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego nr 11/93 w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

**§ 3**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia MPZP PIERWOSZÓW I, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 z oznaczoną graficznie funkcją terenu i jego podziałem stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Henryk Idaczyk*

ROZDZIAŁ II  
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4  
Zasady ogólne

1. Obszar objęty planem podzielono na tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania oraz oznaczono na rysunku planu symbolami i numerami.
2. Wskazane w planie funkcje terenu są obowiązujące, funkcje te można uzupełnić o dodatkowe pod warunkiem, że nie będą kolidowały z podstawową funkcją terenu.
3. Zaleca się, aby inwestowanie w tych terenach zostało poprzedzone kompleksowym wytyczeniem układu komunikacyjnego oraz realizacją podstawowych sieci uzbrojenia.
4. W przypadku uzyskania możliwości poszerzenia ulic, dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ulic bez dokonywania zmian niniejszego planu.

§ 5  
Przeznaczenie terenów oraz lokalne warunki, zasady i standardy  
kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN, 4MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną, wolnostojącą o niskiej intensywności zabudowy (działki min. 1200 m<sup>2</sup>);
  - 2) Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą pod warunkiem zachowania wszystkich wymienionych poniżej zasad. Wyklucza się zabudowę szeregową;
  - 3) Dopuszcza się w budynku mieszkalnym lokalizację usługi nieuciążliwej. Na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
  - 4) Wyklucza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej mogących pogorszyć stan środowiska;
  - 5) Budynek mieszkalny nie wyższy niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe). Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu;
  - 6) Oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza, że zewnętrzne obrysy budynków nie mogą jej przekroczyć;
  - 7) Do czasu likwidacji (skablowania i przełożenia) napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, oznaczone na rysunku planu granice strefy wolnej od zabudowy (dotyczy terenu 3MN oraz 4MN) należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 8) Brak linii zabudowy oznacza, że lokalizacja obiektów jest dowolna z zachowaniem wymogów prawa budowlanego;
  - 9) Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów;
  - 10) Dopuszcza się zabudowę max. 25 % powierzchni działki;
2. Wyznacza się teren urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 EE, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Tereny przeznaczony dla lokalizacji stacji transformatorowej;
  - 2) Określona na rysunku planu orientacyjna linia rozgraniczająca tereny 2 EE i 1 MN oznacza, że dopuszcza się możliwość jej przesunięcia w zależności od typu realizowanego urządzenia;
  - 3) Minimalna wielkość działki uzależniona jest od wskazanego typu stacji;
  - 4) Dopuszcza się możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego, którego potrzeba wyniknie w trakcie realizacji osiedla;
  - 5) Wyklucza się realizację urządzeń technicznych uciążliwych dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych;
  - 6) Do czasu realizacji lub w razie niewykorzystania terenu – zieleni niska;

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Henryk Idaczyk

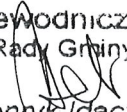


3. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KL, 2 KD, 3 KD, 4 KD, 5 KPJ, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Dla terenu 1 KL:
    - a. Teren ulicy kl. „L”- lokalnej - istniejąca droga powiatowa nr 47 101;
    - b. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 15m,
    - c. Szerokość jezdni min. 6 m;
    - d. Należy dążyć do stworzenia pełnej infrastruktury drogowej (obustronne chodniki - 2 x min. 1,5 m oraz pasy zieleni);
    - e. Zaleca się wprowadzenie obustronnego szpaleru drzew jednorodnych;
    - f. W liniach rozgraniczających ulicy zlokalizowane wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego;
  - 2) Dla terenu 2 KD:
    - a. Teren ulicy kl. „D” - dojazdowej – istniejąca droga gminna;
    - b. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 10 m;
    - c. Szerokość jezdni - 6 m;
    - d. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację wszelkich sieci uzbrojenia podziemnego;
    - e. Chodniki obustronnie (2 x 2m);
  - 3) Dla terenów: 3 KD, 4 KD:
    - a. Tereny ulic kl. „D” - dojazdowych – istniejące droga polne;
    - b. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających min. 10 m;
    - c. Szerokość jezdni - 6 m;
    - d. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizację wszelkich sieci uzbrojenia podziemnego;
    - e. Chodniki obustronnie (2 x 2m);
  - 4) Dla terenu 5 KPJ:
    - a. Tereny ciągu pieszo-jezdnego;
    - b. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 8 m;
    - c. W liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;
    - d. Możliwość przekształcenia w komunikację wewnętrzną;

### § 6

#### Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

1. Na rysunku planu wskazano orientacyjne linie podziałów wewnętrznych terenów, które należy traktować jako zalecany sposób podziału na działki budowlane.
2. W przypadku podziału zgodnego z zaproponowanym na rysunku planu, dopuszcza się realizację zabudowy na działkach łączonych (nie więcej niż trzech).
3. Dopuszcza się podział inny niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem, że zostaną zachowane następujące zasady:
  - 1) powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla terenu IMN - linie podziałów poprzecznych będą prostopadłe do osi ulic (lub zbliżone do prostopadłych), a fronty działek nie będą mniejsze niż 20m.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Henryk Idaczyk

**ROZDZIAŁ III**  
**ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 7**

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie poprzedzające realizację zabudowy.
2. Sieci uzbrojenia podziemnego będą przebiegały w liniach rozgraniczających ulic oraz ciągu pieszo-jezdnego.
3. Urządzenia techniczne jak przepompownie, trafostacje itp., dla których nie przewidziano wydzielonych terenów i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających ulic mogą być realizowane w terenach mieszkaniowych za zgodą właścicieli.
4. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
5. Woda z wodociągu wiejskiego po rozbudowie istniejącej sieci wodociągowej.
6. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Lokalizacja trafostacji zgodnie z rysunkiem planu. W razie potrzeby dopuszcza się stacje na terenach inwestorów.
7. Kablowe linie energetyczne w liniach rozgraniczających ulic.
8. Istniejące napowietrzne linie energetyczne docelowo do skablowania i przełożenia na obszary komunikacji.
9. Zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych i grzewczych zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy. Sieci w liniach rozgraniczających ulic.
10. Ogrzewanie paliwem ekologicznym o niskiej zawartości siarki – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.
11. Sieć telefoniczna przewodowa w liniach rozgraniczających ulic lub w terenach mieszkaniowych za zgodą właścicieli.

**§ 8**

**Tereny, dla których przewiduje się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów  
oczyszczania ścieków**

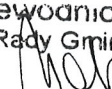
1. Dla całego terenu w granicach opracowania zaleca się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji wiejskiej oraz gminnej oczyszczalni ścieków w Strzeszowie. Dopuszcza się inne rozwiązania kompleksowe za wyjątkiem indywidualnego rozsączkowania ścieków na działce.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

**ROZDZIAŁ IV**  
**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA**

**§ 9**

**Szczególne zasady zagospodarowania terenu  
wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego**

1. Wyklucza się zanieczyszczanie ściekami rowu melioracyjnego znajdującego się w liniach rozgraniczających drogi I KL.
2. W terenach mieszkaniowych zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni wysokiej.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Henryk Idaczyk



## § 10

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony gruntów rolnych i leśnych**

1. Z racji występowania gleb III i IV klasy bonitacyjnej zaleca się minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek.
2. W terenie objętym planem nie występują grunty leśne w związku z czym nie ustala się szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony gruntów leśnych.

## ROZDZIAŁ V

### **ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY**

## § 11

### **Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego**

1. Na rysunku planu wskazano ulicę o historycznym przebiegu jako element układu dróg do zachowania, objętego ochroną konserwatorską. W odniesieniu do ww. ulicy obowiązuje zalecenie zachowania jej w liniach rozgraniczających.
2. Z uwagi na występowanie w rejonie obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych oraz związanej z tym ewentualnej możliwości dokonania w czasie robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych należy przestrzegać następujących zasad:
  - 1) Prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim Wydziału Zabytków Archeologicznych Woj. Oddziału Służby Ochrony Zabytków;
  - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe;
  - 3) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury;
  - 4) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia WO SOZ - Wydział Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego;

## ROZDZIAŁ VI

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

## § 12

W razie zbycia terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

## § 13


Uchyła się uchwałę NR III/XXX/230/01 RADY GMINY WISZNIA MAŁA z dnia 29 sierpnia 2001 w sprawie uchwalenia MPZP PIERWOSZÓW I.

## § 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wisznia Mała.

## § 15

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Henryk Idaczyk