

UCHWAŁA NR IV/XI/52/03
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 30 CZERWCA 2003 R.

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Pierwoszów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr III/XV/108/2000 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 23 lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego TERENU WE WSI Pierwoszów, Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje.

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Pierwoszów, zwany dalej w skrócie **MPZP PIERWOSZÓW III**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku MPZP PIERWOSZÓW III w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały obowiązującego w zakresie: granic obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji, nieprzekraczalnych linii zabudowy, granicy strefy ochronnej od lasu oraz granic stref wolnych od zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasad obsługi 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

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:


- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia MPZP PIERWOSZÓW III, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik graficzny 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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne obrysy nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących.

**ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 3

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

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa**.
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Przewodniczący
Rady Gminy

Henryk Kłaczek

- b. lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem obiektów hodowlanych powyżej 2 DJP,
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b. lokalizację usług nieuciążliwych,
 - c. lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza, że zewnętrzny obrys nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, nie może jej przekroczyć;
 - b. do czasu likwidacji (skablowania i przełożenia) napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, obowiązują oznaczone granice strefy wolnej od zabudowy mieszkaniowej, po 5m od osi linii;
 - c. w terenie przylegającym do lasu obowiązuje strefa ochronna od lasu wolna od zabudowy mieszkaniowej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej terenu LS;
 - d. nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi;
 - e. dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 30°-45°), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
 - f. wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - g. inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;
- 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a. przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, linie podziałów winny być prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi jezdnii;
 - b. fronty działek nie mniejsze niż 20m, wyjątek stanowią działki wydzielane na zapleczu działek przylegających do terenów komunikacji, w takim przypadku należy wydzielić dojazdy o szerokości min. 5m.
 - c. docelowa powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m².
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**.
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a. wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów budowlanych.
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych;
 - b. lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z wykluczeniem masztów telefonii bezprzewodowej;
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**.
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a. wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej
 - b. obowiązuje wykluczenie lokalizacji obiektów hodowlanych powyżej 2DJP,
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych;
 - b. lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z wykluczeniem masztów telefonii bezprzewodowej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza, że zewnętrzny obrys nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, nie może jej przekroczyć;

Przewodniczącym
Rady Gminy

Henryk Dączyński

- b. nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi;
 - c. dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 30°-45°), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
 - d. wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - e. inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;
- 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
- a. przy wydzielaniu nowych działek, linie podziałów winny być prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi jezdni;
 - b. fronty działek nie mniejsze niż 20m, wyjątek stanowią działki wydzielane na zapleczu działek przylegających do terenów komunikacji, w takim przypadku należy wydzielić dojazdy o szerokości min. 6m.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej – trafostacja.**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a. lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej nie uciążliwych dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych;
 - 4) Zasady i standardy zarządzania terenu:
 - a. granice terenu nie są ściśle określone, zostaną ustalone po wydaniu warunków zaopatrzenia w energię elektryczną.
 - b. minimalna wielkość działki uzależniona jest od wskazanego typu stacji.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenów: **lasy i grunty leśne.**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a. wykorzystywanie terenów dla celów prowadzenia gospodarki leśnej,
 - b. lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
 - c. lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

§ 4

Przeznaczenie oraz zasady i standardy zarządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KL 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja publiczna – ulica lokalna**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
 - 3) Zasady i standardy zarządzania terenu:
 - a. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 12m (zgodnie z rysunkiem planu);
 - b. docelowo należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów ulicy lokalnej. W przypadku rozbiórki istniejących obiektów uniemożliwiających poszerzenie ulicy do 12 m, zaleca się korektę linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - c. szerokość jezdni min. 5m;
 - d. docelowo zaleca się stworzenie pełnej infrastruktury drogowej (obustronne chodniki, pasy zieleni);
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja publiczna – ulica dojazdowa**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

Przewodniczący
Rady Gminy

Henryk Maczyński

- a. lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10m (zgodnie z rysunkiem planu);
 - b. szerokość jezdni min. 6m;
 - c. w obrębie skrzyżowań, obowiązują ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5m x 5m – zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja publiczna – ulica dojazdowa**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. docelowo należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów ulicy dojazdowej. W przypadku rozbiórki istniejących obiektów uniemożliwiających poszerzenie ulicy do 10 m, zaleca się korektę linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10m,
 - c. szerokość jezdni min. 5m;
 - d. w obrębie skrzyżowań, obowiązują ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5m x 5m – zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja publiczna – ulica dojazdowa**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. docelowo należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów ulicy dojazdowej;
 - b. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – docelowo nie mniej niż 10m,
 - c. szerokość jezdni min. 5m;
 - d. w obrębie skrzyżowań, obowiązują ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5m x 5m – zgodnie z rysunkiem planu;
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja publiczna – ciąg pieszo - jezdny**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. przekształcenie w ulicę dojazdową,
 - b. lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 8 m;
 - b. w obrębie skrzyżowania z ulicą dojazdową, obowiązują ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5m x 5m – zgodnie z rysunkiem planu;
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja wewnętrzna – ciąg pieszo - jezdny**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min 6 m;
 - b. ciąg zakończony placem do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c. w obrębie skrzyżowania z ulicą dojazdową, obowiązują ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5m x 5m – zgodnie z rysunkiem planu;
7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ 3**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

Przewodniczący
Rady Gminy

Henryk Stęczyk

- 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja wewnętrzna – ciąg pieszo - jezdny – dojazd gospodarczy do pól**
- 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
- 3) Zasady i standardy zarządzania terenem:
 - a. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 4 do 8 m;
 - b. w obrębie skrzyżowania z ulicą dojazdową, obowiązują ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5m x 5m – zgodnie z rysunkiem planu;

ROZDZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 5
Zasady ogólne

1. Sieci uzbrojenia podziemnego w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się realizację sieci w terenach MN i RP za zgodą właścicieli.
2. 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.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. Woda z wodociągu wiejskiego po rozbudowie istniejącej sieci wodociągowej.
5. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Wskazano lokalizację trafostacji dla potrzeb osiedla mieszkaniowego i towarzyszących obiektów usługowych. W razie potrzeby dopuszcza się inne stacje na terenach inwestorów. Kablowe linie energetyczne w liniach rozgraniczających ulic. Istniejące napowietrzne linie energetyczne (także linie średniego napięcia) docelowo do skablowania i przełożenia w granice terenów publicznych (dróg);
6. Zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych i grzewczych zgodnie z zapotrzebowaniem. Sieci w liniach rozgraniczających ulic.
7. Ogrzewanie paliwem ekologicznym o niskiej zawartości siarki – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in..
8. Sieć telefoniczna przewodowa w liniach rozgraniczających ulic lub w terenach mieszkaniowych za zgodą właścicieli.
9. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych i poprodukcyjnych, poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych.
10. Odprowadzenie wód opadowych poprzez rozproszony drenaż do studni chłonnej na własnej działce lub wykorzystanie istniejących rowów odwadniających.

§ 6
Tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków

1. Dla całego terenu w granicach opracowania zaleca się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji wiejskiej oraz oczyszczalni ścieków.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

Przewodniczący
Rady Gminy

Henryk Głaczek

1. Tereny lasu znajdującego się w granicach opracowania podlegają ochronie przed zainwestowaniem oraz likwidacją.
2. Na rysunku planu oznaczono strefę wolną od zabudowy mieszkaniowej (20 m od lasu), którą należy rozumieć jako odległość obrysów zewnętrznych obiektów mieszkalnych od granicy lasu.
3. Z racji występowania gleb chronionych III i IV klasy bonitacyjnej zaleca się minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek.
4. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych.
5. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.
7. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji masztów telefonii bezprzewodowej.

ROZDZIAŁ V **ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY**

§ 8

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych. Dlatego też prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych SOZ, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Służby Ochrony Zabytków-Inspekcji Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego.

ROZDZIAŁ VI **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 9

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.

§ 10

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%.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

§ 12

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Henryk Idaczyk