

PLAN MIEJSCOWY  
I ZMIANA W PLANIE OGÓLNYM  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WISZNIA MAŁA  
UCHWALONYM DNIA 28 LIPCA 1993 R.  
UCHWAŁĄ RADY GMINY NR V/21/93  
DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI  
PIERWOSZÓW  
DZIAŁKI NR 170/1; 180/1 I 260/1

UCHWAŁA NR IV/21/97  
Z DNIA 28 maja 1997

OPRACOWANIE: PRACOWNIA PROJEKTOWA PLAN  
MGR INZ. ARCH. JOANNA MIERZEJEWSKA UPRAWNIONA DO PROJEKTOWANIA  
W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM NR UPRAWNIEŃ 919/89 Z ZESPOŁEM

**UCHWAŁA Nr IV/21/97**  
**RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

z dnia 28 maja 1997 roku

w sprawie zatwierdzenia planu miejscowego i zmian w planie  
ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy WISZNIA MAŁA

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.  
o samorządzie terytorialnym / Dz.U. Nr 13, poz 76 z 1996r  
z późniejszymi zmianami/ i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu  
przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r / tekst jednolity Dz.U.  
Nr 89, poz. 415, z 1994 r. / Rada Gminy WISZNIA MAŁA uchwała :

ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się plan miejscowy i zmianę w planie zagospodarowania  
przestrzennego Gminy WISZNIA MAŁA dla terenu położonego we wsi  
Pierwoszków działki nr 170/1; 180/1 i 260/1 , których ustalenia  
zostają wyrażone w postaci :

- 1) rysunku planu miejscowego w skali 1:1000 obejmującego obszar  
działki nr 260/1 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej  
uchwały
- 2) rysunku zmiany w planie w skali 1:10 000 obejmującego działki  
nr 170/1; 180/1 i 260/1 stanowiącego załącznik nr 2 do  
niniejszej uchwały
- 3) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II  
niniejszej uchwały.
- 4) zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale III  
niniejszej uchwały

§ 2

Ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy  
WISZNIA MAŁA /przewidujące na w/w działce uprawy polowe, oraz  
gruzowisko / uchwalonego dnia 28 lipca 1993r. uchwałą nr V/21/93  
ogłoszonym w nr 11/93 Dziennika Urzędowego Województwa  
Wrocławskiego w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą  
ważność.

### § 3

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego i zmiany w planie, o których mowa w § 1 uchwały ,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1 000 z oznaczonymi graficznie funkcjami terenów i ich podziałem stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rysunku zmiany w planie - należy przez to rozumieć wyrys z rysunku planu ogólnego Gminy WISZNIA MAŁA w skali 1:10 000 z oznaczoną graficznie zmianą stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach jw. liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów, oznaczony numerem kolejnym zgodnie z numeracją w rozdziale II i symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi w planie gminy.

### § 4

Na ustalenia o przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania terenu składają się obowiązujące :

- 1) Zasady zagospodarowania terenu zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały.
- 2) Zasady uzbrojenia terenu zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.
- 3) Zasady ochrony dóbr kultury zawarte w rozdziale IV niniejszej uchwały.

## ROZDZIAŁ II Zasady zagospodarowania terenu

### § 5

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania działki nr 260/1 podzielonej na tereny:

**1 US, UT** — Teren usług sportu i rekreacji oraz usług turystycznych. Urządzenia i obiekty służące do wypoczynku. Obiekty sportowe, motel, obiekty gastronomiczne, szalety, zieleni itp. Ukształtowanie i zagospodarowanie terenu zgodnie z jednolitym projektem zagospodarowania całego terenu. Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej w maksymalnym wymiarze. Obiekty budowlane do 2 kondygnacji.

**2 PE/RRO/** — Teren eksploatacji powierzchniowej kruszyw budowlanych. Po zakończeniu eksploatacji rekultywacja - teren produkcji rolnej - stawy rybne. Ukształtowanie i zagospodarowanie terenu zgodnie z projektem technicznym stawów. Granica przerywana oznacza możliwość przesunięcia wzajemnego obu sąsiadujących funkcji w miarę potrzeb inwestora. W miarę możliwości należy poszerzyć oznaczone minimalne szerokości pasów /filarów/ ochronnych wzdłuż granic z terenami rolniczymi i innymi. Na obrzeżach stawów i wzdłuż dróg wprowadzić maksymalną ilość zieleni wysokiej i średniowysokiej.

**3 RPO** — Teren upraw ogrodniczych, sadów lub uprawy polowe jak dotąd. Gleba klasy III.

**4 Kp** — Teren komunikacji - parking w zieleni dla obsługi gości zespołu wypoczynkowego.

**5 KK** — Teren kolei. Proponowane wykorzystanie trasy kolejowej do wywozu urobku oraz, po zakończeniu eksploatacji, do obsługi gości zespołu wypoczynkowego.

**6 PE/US, UT/** — Teren eksploatacji powierzchniowej kruszyw budowlanych. Po zakończeniu eksploatacji teren o funkcji US, UT - Teren usług sportu i rekreacji oraz usług turystycznych. Urządzenia i obiekty służące do wypoczynku nad wodą: kąpielisko z urządzeniami zabaw dla dzieci i dorosłych, obiekty sportowe, plaża, zieleń itp. Ukształtowanie i zagospodarowanie terenu zgodnie z jednolitym projektem zagospodarowania całego obszaru - proponowany sposób zagospodarowania orientacyjny. W granicach oznaczonego złoża kruszyw eksploatacja ograniczona wyłącznie do rozmiarów związanych z realizacją inwestycji. Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej w maksymalnym wymiarze. Obiekty budowlane wyłącznie parterowe.

**7 ZI** — Teren zieleni o charakterze izolacyjnym. Zieleń wysoka i średniowysoka tworząca barierę optyczną i przeciwhałasową. W części północnej terenu możliwa lokalizacja obiektów kubaturowych w zieleni związanych z usługami sportu i rekreacji.

**8 W** — Teren wód otwartych płynących. Ciek zasilający kąpielisko i stawy rybne w wodę powierzchniową. Miejsca poboru i zrzutu orientacyjne. Wyklucza się zanieczyszczenie cieków jakimikolwiek odpadami.

**9 US, UT** — Teren usług sportu i rekreacji oraz usług turystycznych. Urządzenia i obiekty służące do wypoczynku nad wodą: kąpielisko z urządzeniami zabaw dla dzieci i dorosłych, obiekty sportowe, domki campingowe, obiekty gastronomiczne, szalety, zieleń itp. Ukształtowanie i zagospodarowanie terenu zgodnie z jednolitym projektem zagospodarowania całego obszaru -

proponowany sposób zagospodarowania orientacyjny. Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej w maksymalnym wymiarze. Obiekty budowlane wyłącznie parterowe. W terenie oznaczonym jako stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa średniowiecznego Nr w ewidencji konserwatorskiej zabytków archeologicznych 4/15/77-29 AZP - zagospodarowanie z zastrzeżeniem uwag rozdziału IV.

**10 Kp** - Teren komunikacji - parking w zieleni dla obsługi gości zespołu wypoczynkowego.

**11 ZN** - Teren zieleni wysokiej i niskiej nadrzecznej. Istniejąca zielenią wysoka do zachowania i wzbogacenia o nowe nasadzenia. Wzdłuż cieków, szczególnie na wysokości terenów eksploatacji, wał ochronny - proponowany kształt orientacyjny. Możliwe wprowadzenie niekubaturowych urządzeń rekreacyjnych. Nie przewiduje się parkingów.

**12 NO** - Teren lokalnej oczyszczalni ścieków. Technologia do ustalenia na etapie projektu technicznego. Patrz § 6 pkt 4.

2. Ustala się zasady realizacji układu komunikacyjnego dla obsługi terenów działki nr 260/1:

**KW V** - droga wojewódzka nr 560. Główna droga wywozu urobku z terenów eksploatacji w kierunku północnym. Konieczna modernizacja dla uzyskania parametrów klasy technicznej V. Szerokość w liniach rozgraniczających 20m.

**KLVI** - droga lokalna obecnie polna. Dla umożliwienia transportu urobku konieczne przedłużenie drogi i uzyskanie parametrów klasy technicznej VI. Główna droga wywozu urobku z terenów eksploatacji w kierunku drogi krajowej nr 5 z ominięciem wsi Pierwoszków.

**KLVII** - projektowana droga dojazdowa klasy technicznej VII.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania działek nr 170/1 i 180/1 podzielonych na tereny:

**13 MN, U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej. Podział na działki budowlane o wielkości min. 1000 m<sup>2</sup> (szerokość frontu działki min 25 m) zgodnie z liniami podziału prostopadłymi do dróg istniejących i projektowanej drogi dojazdowej o szerokości min 10m przebiegającej wzdłuż istniejącej linii energetycznej 110KV (oś drogi w odległości uzgodnionej z właścicielem sieci - min 20m od osi linii). Działki usługowe narożne.

**13a MN, U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej. Podział na działki budowlane o wielkości min. 1000 m<sup>2</sup> (szerokość frontu działki min 25 m) zgodnie z liniami podziału prostopadłymi do dróg istniejących.

**14 RP** - teren upraw polowych, ogrodniczych. Możliwa lokalizacja obiektów służących bezpośrednio do produkcji rolnej.

ROZDZIAŁ III  
Zasady uzbrojenia terenu

§ 6

- 1) Inwestor uzbroi działkę we własnym zakresie.
- 2) Woda z wodociągu.
- 3) Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Budowa trafostacji możliwa w każdym terenie wskazanym przez uzgodniony z Zakładem Energetycznym projekt techniczny.
- 4) Odprowadzenie ścieków do lokalnej własnej oczyszczalni. Technologia i zapotrzebowanie na teren zostaną określone w projekcie technicznym. Przed rozpoczęciem budowy inwestor wystąpi do Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego w Oleśnicy celem otrzymania postanowienia o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Do czasu realizacji oczyszczalni w terenach mieszkaniowych możliwe tymczasowe zbiorniki szczelne bezodpływowe
- 5) Ewentualne zaopatrzenie w gaz po realizacji gazyfikacji z sieci wiejskiej.
- 6) Ogrzewanie obiektów elektryczne, gazowe lub olejowe.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony dóbr kultury

Z uwagi na położenie na działce 260/1 stanowiska archeologicznego - ślad osadnictwa o metryce średniowiecznej /wpis do ewidencji konserwatorskiej zabytków archeologicznych pod numerem 4/15/77-29 AZP/ na terenie planowanych inwestycji obowiązują zasady wynikające z przepisów szczególnych (ustawa z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz. U. Nr 10, poz. 48 z późniejszymi zmianami):

- 1) Ziemne roboty budowlane związane z realizacją przedmiotowej inwestycji bezwzględnie muszą być prowadzone za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 2) Inwestor składa wnioski o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.
- 3) Inwestor ponosi koszt prac konserwatorskich, ratowniczych badań archeologicznych, sporządzenia dokumentacji naukowej, inwentaryzacji odkrywanych relikwii osady późno - średniowiecznej, nawarstwień kulturowych zabytków ruchomych i kart zabytków.

**ROZDZIAŁ V**  
**Przepisy końcowe**

§ 7

Ustalenia dotyczące strefy ochrony krajobrazu i strefy C ochrony  
uzdrowiska Trzebnica pozostają bez zmian.

§ 8

W razie zbycia terenu przez właściciela przewiduje się  
naliczanie opłaty, o której mowa w art.36 ust.3.ustawy  
o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz.U. Nr 89, poz. 415 /  
w wysokości 15%.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wisznia Mała.

§ 10

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