

pracownia projektowa

mgr inż. arch. JOANNA MIERZEJEWSKA

**PLAN**

siedziba firmy: 55 - 114 Wisznia Mała;  
biuro: 51 - 608 Wrocław;  
NIP 895- 001- 61- 03 REGON 931090360

Ligota Piękna al. Brzozowa 13  
ul. Różyckiego 1c pok. 205

tel. 502 280 509  
tel. (071) 348 88 14

PKO BP II O/ WROCLAW 10205239 - 305671 - 270 - 1 - 111

## **MPZP – PIERWOSZÓW II**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI PIERWOSZÓW  
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR: 46/6, 219, 220/1, 220/2,  
ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR: 35/1, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/2, 40, 41,  
42/1, 42/2, 43, 44/2, 44/1, 45, 46/1, 26, 27/3, 27/2, 29, 30/1, 31**

**UCHWAŁA NR III/XXXI/242/01  
RADY GMINY WISZNIA MAŁA  
Z DNIA 12 WRZEŚNIA 2001 ROKU**

**OPUBLIKOWANA W WOJEWÓDZKIM  
DZIENNIKU URZĘDOWYM NR 142  
Z DNIA 2 LISTPADA 2001 ROKU POZ. 1859**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:  
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska  
mgr inż. Andrzej Heldak  
mgr inż. arch. Rafał Schmid**

**WROCLAW 2001**

UCHWAŁA NR III/XXXI/242/01  
RADY GMINY WISZNIA MAŁA  
z dnia 12 września 2001r.

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Pierwoszów obejmującego działki nr: 46/6, 219, 220/1, 220/2 oraz części działek nr : 35/1, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/2, 40, 41, 42/1, 42/2, 43, 44/2, 44/1, 45, 46/1, 26, 27/3, 27/2, 29, 30/1, 31.

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 / oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr III/XV/107/2000 Rady Gminy z dnia 23 lutego 2000r. Rada Gminy Wisznia Mała uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy położonego we wsi Pierwoszów, obejmującego działki nr: 46/6, 219, 220/1, 220/2 oraz części działek nr: 35/1, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/2, 40, 41, 42/1, 42/2, 43, 44/2, 44/1, 45, 46/1, 26, 27/3, 27/2, 29, 30/1, 31, wraz z otaczającymi rowami i drogami, zwany dalej w skrócie **MPZP PIERWOSZÓW II**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku MPZP w skali 1:2000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 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

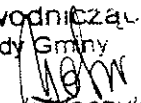
**§ 2**

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**

Ikroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia MPZP PIERWOSZÓW II, 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

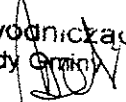
§ 4  
Zasady ogólne

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 bez dokonywania zmian niniejszego planu.

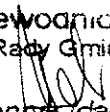
§ 5

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

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, wolnostojącą o niskiej intensywności zabudowy;
  - 2) Wyklucza się zabudowę szeregową oraz bliźniaczą;
  - 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 zewnętrzny obrys budynku nie może jej przekraczać;
  - 7) Brak oznaczonej linii zabudowy oznacza, że lokalizacja obiektów jest dowolna z zachowaniem wymogów prawa budowlanego;
  - 8) Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów;
  - 9) Dopuszcza się zabudowę max. 25 % powierzchni działki;
2. Wyznacza się teren urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 9 EE, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Tereny przeznaczony dla lokalizacji stacji transformatorowej;
  - 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego, którego potrzeba wyniknie w trakcie realizacji osiedla;
  - 3) Wyklucza się realizację urządzeń technicznych uciążliwych dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych;
  - 4) Do czasu realizacji lub w razie niewykorzystania terenu – zielen niska;
3. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KL, 2 KD, 3 KD, 4 KPJ, 5 KPJ, 6 KPJ, 7 KPJ, 8 KPJ, 9 KPJ, 10 KP, 11 KP, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Dla terenu 1 KL:
    - a. Teren ulicy kl. „L”- lokalnej - istniejąca droga powiatowa nr 47 101;

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Henryk Idaczyk

- b. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 16m,
  - c. Szerokość jezdni min. 6 m;
  - d. Chodniki obustronne - 2 x min. 1,5 m oraz dwa pasy zieleni;
  - e. Zaleca się wprowadzenie obustronnego szpaleru drzew jednorodnych;
  - f. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację wszelkich sieci uzbrojenia podziemnego;
- 2) Dla terenu **2 KD**:
- a. Teren ulicy kl. „D” - dojazdowej – istniejąca droga gminna z projektowaną korektą przebiegu;
  - 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. Wskazany szpaler zieleni wysokiej oraz przynajmniej jednostronny chodnik;
- 3) Dla terenu **3 KD**:
- a. Teren ulicy kl. „D” - dojazdowej – projektowana ulica osiedlowa;
  - 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. Wskazany szpaler zieleni wysokiej oraz przynajmniej jednostronny chodnik;
- 4) Dla terenów: **4 KPJ, 5 KPJ, 6 KPJ, 7 KPJ, 9 KPJ**:
- a. Tereny projektowanych ciągów pieszo-jezdnych;
  - b. Szerokość ciągów w liniach rozgraniczających 5 m;
  - c. W liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 5) Dla terenu: **8 KPJ**:
- a. Teren ciągu pieszo-jezdnego - istniejąca droga polna;
  - b. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5 m;
  - c. W liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 6) Dla terenu: **10 KP**:
- a. Teren ciągu pieszego – istniejąca droga polna;
  - b. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających od 5 do 7 m – zgodnie z rysunkiem planu oraz istniejącym podziałem;
  - c. Wskazany szpaler zieleni wysokiej
- 7) Dla terenu: **11 KP**:
- a. Teren ciągu pieszego – istniejąca droga polna;
  - b. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających od 3 do 5 m – zgodnie z rysunkiem planu oraz istniejącym podziałem;
  - c. Wskazany szpaler zieleni wysokiej

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Henryk Idaczynski

§ 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 terenach 3 MN i 7 MN wyklucza się podział na mniejsze działki.
3. Dopuszcza się podział terenów mieszkaniowych inny niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem, że zostaną zachowane następujące zasady:
  - 1) powierzchnia nowych działek powstałych z podziału ( lub działek powstałych z podziału i scalenia ) nie będzie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - 2) linie podziałów wewnętrznych będą prostopadłe (lub zbliżone do prostopadłych) do osi dróg albo równoległe do zaproponowanych podziałów,
  - 3) fronty nowo powstałych działek nie będą węższe niż 20m,

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

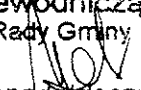
§ 7

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie poprzedzające realizację zabudowy.
2. Sieci uzbrojenia podziemnego będą przebiegały w liniach rozgraniczających ulic oraz ciągów pieszo-jezdných.
3. Urządzenia techniczne tj: 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 inne stacje na terenach inwestorów.
7. Linie kablowe w liniach rozgraniczających ulic.
8. Zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych i grzewczych zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy. Sieci w liniach rozgraniczających ulic.
9. Ogrzewanie paliwem ekologicznym o niskiej zawartości siarki – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in..
10. 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.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Henryk Tłaczek

**ROZDZIAŁ IV  
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA**

**§ 9**

**Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych**

1. Wyklucza się zanieczyszczanie ściekami rowu melioracyjnego znajdującego się w liniach rozgraniczających drogi I KL.
2. Z racji występowania gleb III i IV klasy bonitacyjnej zaleca się maksymalne wykorzystanie części działek budowlanych na cele upraw owocowo – warzywnych oraz minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek.
3. 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**

**§ 10**

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

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**

**§ 11**

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 %.

**§ 12**

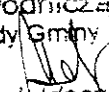
Uchyła się uchwałę NR III/XXX/231/01 RADY GMINY WISZNIĄ MAŁĄ z dnia 29 sierpnia 2001 w sprawie uchwalenia MPZP PIERWOSZÓW II.

**§ 13**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wisznia Mała.

**§ 14**

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Henryk Idaczyński