

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO  
WE WSI WYSOKI KOŚCIÓŁ  
W GMINIE WISZNIA MAŁA**

**MPZP WYSOKI KOŚCIÓŁ I**

**UCHWAŁA NR IV/IV/13/02  
RADY GMINY WISZNIA MAŁA  
Z DNIA 30.12.2002**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR .....  
Z DNIA ..... POZ. ....**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:  
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska  
mgr inż. arch. Rafał Schmidt  
mgr inż. Andrzej Hełdak  
mgr inż. Jacek Wolanin**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY WISZNIA MAŁA**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wysoki Kościół.**

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 ze zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr III/XXXII/250/01 Rady Gminy z dnia 15 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wysoki Kościół, Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wysoki Kościół, zwany dalej w skrócie **MPZP WYSOKI KOŚCIÓŁ I**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku MPZP WYSOKI KOŚCIÓŁ I 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 „B” ochrony konserwatorskiej oraz granic strefy bezpieczeństwa od linii energetycznej;
  - 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;

**§ 2**

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia **MPZP WYSOKI KOŚCIÓŁ I**, 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.

## ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### § 3

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

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **M 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wiodąca funkcja terenu: **zabudowa mieszkaniowa**.
  - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się:
    - a. lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych;
    - b. lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych;
    - c. lokalizację urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej.
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a. 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;
    - b. wysokość budynków pomocniczych – maksymalnie 6m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
    - c. dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kął nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
    - d. obowiązuje określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających terenów komunikacji;
    - e. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 25 % powierzchni działki;
    - f. inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych.
  - 5) Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
    - a. zaleca się podział zgodnie z rysunkiem planu;
    - b. dopuszcza się inny podział terenów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działek = 1000 m<sup>2</sup>.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **M 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wiodąca funkcja terenu: **zabudowa mieszkaniowa**.
  - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się:
    - a. lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych;
    - b. lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych;
    - c. lokalizację urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej.
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a. 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;
    - b. wysokość budynków pomocniczych – maksymalnie 6m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
    - c. dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kął nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
    - d. obowiązuje określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających terenów komunikacji;

- e. określone na rysunku planu granice strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w odległości 5m od linii – (do czasu przełożenia lub skablowania linii) należy rozumieć jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - f. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 25 % powierzchni działki;
  - g. inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych.
- 5) Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
- a. zaleca się podział zgodnie z rysunkiem planu,
  - b. dopuszcza się inny podział terenów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działek = 1000 m<sup>2</sup>.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **EE 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną - trafostacja;**
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację sieci oraz innych, związanych z zagospodarowaniem osiedla, urządzeń infrastruktury technicznej;
    - b. lokalizację terenu zieleni do czasu realizacji inwestycji.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja publiczna – ulica kl. „D” – 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. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min. 10m (zgodnie z rysunkiem planu);
    - b. szerokość jezdni min. 5m;
    - c. zaleca się chodnik oraz ścieżkę rowerową.
5. 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 ciągu urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
  - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a. szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – min 6m (zgodnie z rysunkiem planu);
    - b. w rejonie skrzyżowania z ulicą KD 1– obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach 5m x 5m.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### **§ 4**

- 1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje przewiduje się uzbrojenie poprzedzające realizację zabudowy.
- 2. Dopuszcza się sieci uzbrojenia technicznego w terenach prywatnych.
- 3. Woda z istniejącego wodociągu.
- 4. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.
- 5. Ogrzewanie paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.

6. Odprowadzenie wód opadowych docelowo poprzez podłączenie do kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych drenażem do studni chłonnej na własnej działce lub wykorzystanie istniejących rowów odwadniających.
7. Unieszkodliwienie odpadów stałych poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko.
8. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

#### **§ 5**

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

1. Docelowo przewiduje się odprowadzenie ścieków do kanalizacji wiejskiej.
2. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zbiorniki szczelne wybieralne jako rozwiązanie tymczasowe.

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

#### **§ 6**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego ochrony zdrowia ludzi oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych**

1. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby nieoczyszczonymi ściekami.
2. Zanieczyszczone wody opadowe winny być przed odprowadzeniem oczyszczone zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
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.

#### **§ 7**

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

1. W granicach określonych na rysunku planu ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, w której nowe inwestycje należy zharmonizować z istniejącą historyczną zabudową wsi.
3. 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 Wojewódzkiego 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 V** **Przepisy końcowe**

### **§ 8**

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.

### **§ 9**

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%.

### **§ 10**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

### **§ 11**

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