

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO WE WSI PSARY**

MPZP PSARY

**UCHWAŁA NR IV/XXVIII/183/04
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 29 grudnia 2004r.**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 70 Z DNIA 21.04.2005 r. POZ. 1500.**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska
mgr inż. Andrzej Heldak
mgr inż. Jacek Wolanin
mgr inż. arch. Rafał Schmidt
mgr inż. Dorota Szczygielska – Niemiec

UCHWAŁA NR IV/XXVIII/183/04
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
z dnia 29 grudnia 2004r

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Psary.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr III/XVII/129/2000 Rady Gminy z dnia 18 kwietnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Psary, Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Psary obejmującego dz. nr ew. 44/18, 45/11 oraz część dz. nr ew. 500 wraz z otaczającymi rowami i drogami, zwany dalej **MPZP PSARY**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku MPZP PSARY 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, granic strefy bezpieczeństwa od linii energetycznej oraz granic strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia **MPZP PSARY**, 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 może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku.

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 3

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

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **P1, P2, P3, P4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

Przewodniczący
Rady Gminy

Henryk Maczyk

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny aktywności gospodarczej**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i magazynowym,
 - b) lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowym;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej, w tym parkingów dla potrzeb inwestora oraz klientów,
 - d) wprowadzenie na całym obszarze zieleni;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) realizowane obiekty winny posiadać charakter reprezentacyjny,
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności nie powinna wykraczać poza granice działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji KGP 1 (w terenach P 1 i P 4),
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji KL 3 (w terenach P 1, P 2 i P 4),
 - d) wysokość budynków produkcyjnych i usługowych maksymalnie 15,0 m,
 - e) wysokość budynków magazynowych maksymalnie 12,0 m,
 - f) wysokość budynków pomocniczych maksymalnie 10,0 m,
 - g) wyklucza się obsługę terenu P1 i P4 bezpośrednio z drogi KGP 1.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **P5, P6**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny aktywności gospodarczej**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i magazynowym,
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej, w tym parkingów dla potrzeb inwestora oraz klientów,
 - d) wprowadzenie na całym obszarze zieleni;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) realizowane obiekty winny posiadać charakter reprezentacyjny,
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności powinna zamknąć się w granicach działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji KL 3,
 - d) wysokość budynków produkcyjnych maksymalnie 15,0 m,
 - e) wysokość budynków magazynowych maksymalnie 12,0 m,
 - f) wysokość obiektów pomocniczych maksymalnie 10,0 m.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **NO1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów oczyszczalni ścieków;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów pomocniczych;
 - b) lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - d) rezygnację z realizacji urządzeń technicznych i włączenie terenu do sąsiedniego terenu aktywności gospodarczej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: dopuszcza się korektę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny P 5 i NO 1 w zależności od typu realizowanej oczyszczalni.

Przewodniczący

Rady Gminy

Henryk Tórczyk

RADA GMINY

Wisznia Mała

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **USR1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi sportu i rekreacji**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenów do celów sportu i rekreacji,
 - b) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **Z1, Z2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny zieleni**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zieleni;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę gazociągów,
 - c) przełożenie gazociągów wysokiego ciśnienia na warunkach określonych przez zarządcę gazociągów;
 - 4) Zasady i standardy zarządzania terenu:
 - a) w przypadku realizacji urządzeń sportu i rekreacji wyklucza się urządzenia trwale związane z gruntem oraz urządzenia, których lokalizacja może kolidować z prawidłową obsługą sieci,
 - b) wyklucza się prowadzenie działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość gazociągów.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **RP1, RP2** dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny produkcji rolniczej**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji: zabudowy zagrodowej, obiektów hodowlanych oraz innych obiektów kubaturowych związanych z produkcją rolniczą;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) Zasady i standardy zarządzania terenu:
 - a) wprowadza się strefę kontrolowaną w odległości 6,0 m od gazociągów wysokiego ciśnienia (odg. Psary DN 65, PN 6.3 MPa oraz odg. Psary – Wrocław Żmigrodzka DN 150, PN 6.3 MPa), w której obowiązują następujące zasady:
 - wyklucza się prowadzenie działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość gazociągu,
 - obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - w granicach strefy należy zapewnić możliwość swobodnego przejazdu w celu konserwacji i remontu gazociągów,
 - w granicach strefy dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu;
 - b) do czasu przełożenia lub likwidacji linii energetycznej średniego napięcia obowiązuje granica strefy wolnej od zainwestowania w odległości 5,0 m od osi linii.

Przewodniczący
Rady Gminy

Henryk Idaczyk

§ 4

Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KGP 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny komunikacji publicznej**;
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się lokalizację drogi kl. „GP” – głównej ruchu przyspieszonego;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 30,0 m;
 - b) szerokość jezdni min. 6,0 m;
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KL 2 i KL 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny komunikacji publicznej**;
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się lokalizację ulicy kl. „L” – lokalnej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min. 15,0 m;
 - b) szerokość jezdni min 6,0 m;
 - c) w ulicy **KL 3** obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczającej (trójkąty widoczności) w rejonie skrzyżowań:
 - z drogą klasy „GP” o wymiarach 10,0 m x 10,0 m;
 - z ulicą klasy „L” o wymiarach 5,0 m x 5,0 m.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD 4, KD 5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny komunikacji publicznej**;
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się lokalizację ulicy kl. „D” – dojazdowej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) skrócenie lub rezygnację z realizacji ulicy **KD 5** w przypadku podziału terenów aktywności gospodarczej zapewniającego dostępność komunikacyjną z ulic **KD 4** lub **KL 3**,
 - b) rezygnację z realizacji ulic: **KD 4** i **KD 5** lub skrócenie ulicy **KD 4**, w przypadku podziału terenów aktywności gospodarczej zapewniającego dostępność komunikacyjną z ulicy **KL 3**,
 - c) włączenie terenów (lub ich części) do sąsiednich terenów w przypadku skrócenia lub likwidacji ulic;
 - d) przekształcenie ulic w komunikację wewnętrzną;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulic w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
 - b) w rejonie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczającej (trójkąty widoczności) o wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

§ 5

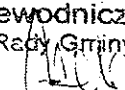
Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów

Dla terenów objętych planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, zgodny z dotychczasowym.

ROZDZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 6

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje przewiduje się uzbrojenie poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu, dopuszcza się ujęcia własne.

Przewodniczący
Rady Gminy

Henryk Idaczyk

RADA GMINY

Wisznia Mała

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
4. Niezbędne trafostacje należy lokalizować w terenach własnych inwestorów.
5. Ogrzewanie budynków - paliwem ekologicznym, zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.
6. Dopuszcza się uzbrojenie terenów przez inwestorów we własnym zakresie.

§ 7

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

1. Tereny objęte planem nie mogą być zagospodarowane bez zapewnienia odbioru i oczyszczenia ścieków przemysłowych i bytowych.
2. Realizację oczyszczalni przewidziano w terenie NO 1.
3. Technologia, typ i wielkość oczyszczalni zostaną określone na etapie projektu budowlanego po określeniu przez inwestora (lub inwestorów) ilości i parametrów ścieków w uzgodnieniu z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.
4. Dopuszcza się przesył i oczyszczanie dodatkowo ścieków bytowych z sąsiednich terenów zabudowanych.
5. Dopuszcza się inne rozwiązania indywidualne uzgodnione z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, w tym podczyszczanie ścieków przemysłowych na terenie własnym i przesył do oczyszczalni położonej poza obszarem opracowania.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 8

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

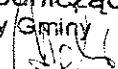
1. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
2. W obszarze objętym planem nie występują grunty leśne w związku z czym nie ustala się szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony gruntów leśnych.

§ 9

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 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 zabytkach i opiece nad zabytkami.
- 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.

Przewodniczący
Rady Gminy

Henryk Idaczyk

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10

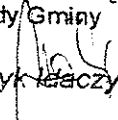
W razie zbycia terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 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 Kaczyk