pracownia projektowa
mgr inż. arch. JOANNA MIERZEJEWSKA

siedziba firmy: 55 - 114 Wisznia Mała; Ligota Piękna al. Brzozowa 13 tel. 502 280 509
biuro: 51 - 608 Wrocław; ul. Różyckiego 1c pok. 205 tel.(071) 348 10 81 w. 214
NIP 895- 001- 61- 03 REGON 931090360 PKO BP II O/ WROCŁAW 10205239 - 305671 - 270 - 1 - 111

MPZP MALIN I

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W GMINIE WISZNIA MAŁA WE WSI MALIN OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR 44/3

UCHWAŁA NR III/XXII/159/2000
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 15 LISTOPADA 2000

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 54 z 29.12.2000 **POZ.** 826

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

WROCŁAW 2000

RADA GMINY
Wisznia Mała

UCHWAŁA NR III/XXII/159/2000
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 15 LISTOPADA 2000
W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Malin w gminie Wisznia Mała, obejmującego działkę nr: 44/3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity z 1996 r. Dz.U. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami/ i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r /tekst jednolity z 1999r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 / oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr III/XV/102/2000 Rady Gminy z dnia 23 lutego 2000 r. Rada Gminy WISZNIA MAŁA uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Malin w gminie Wisznia Mała, obejmującego działkę nr: 44/3 wraz z otaczającymi drogami, zwany dalej w skrócie MPZP – MALIN I, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

1. rysunku MPZP w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie linii rozgraniczających i funkcji terenów oraz nieprzekraczalnej 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

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia MPZP, o którym mowa w § 1 uchwały;
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

RADA GMINY
Wisznia Mała

3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku jw. liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4
Zasady ogólne

Obszar objęty planem podzielono na tereny o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania oraz oznaczono na rysunku planu symbolami oraz numerami. Wskazane w planie funkcje terenu są obowiązujące, funkcje te można uzupełnić o dodatkowe pod warunkiem, że nie będą kolidowały z podstawową funkcją terenu.

W przypadku uzyskania możliwości poszerzenia ulic, dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ulic bez dokonywania zmian niniejszego planu.

§ 5
Przeznaczenie terenów oraz lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu

1 MN –
Funkcja mieszkaniowa – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, o niskiej intensywności zabudowy;

a. Tereny zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą pod warunkiem zachowania wszystkich wymienionych poniżej zasad. Wyklucza się zabudowę szeregową;
b. 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;
c. Wyklucza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej mogących pogorszyć stan środowiska;
d. Granice terenów określone orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi oznaczają możliwość ich przesunięcia. Dokładne granice terenu zostaną ustalone po zrealizowaniu inwestycji w terenie 2EE;
e. Budynek mieszkalny nie wyższy niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe). Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu;
f. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej ulic oznacza, że zewnętrzny obrys nowoprojektowanych budynków nie może jej przekroczyć;
g. Brak linii zabudowy oznacza, że lokalizacja obiektów jest dowolna z zachowaniem wymogów prawa budowlanego;
h. Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów;
i. Dopuszcza się zabudowę maksymalnie 25 % powierzchni działki;

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Łaczyk

2 EE -
Funkcja: infrastruktura techniczna - teren przeznaczony dla lokalizacji stacji transformatorowej;

a. Dopuszcza się możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego, którego potrzeba wyniknie w trakcie realizacji osiedla;
b. Wyklucza się realizacje urządzeń technicznych uciążliwych dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych;
c. Granice terenów określone orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi zostaną ustalone przez inwestora w zależności od charakteru realizowanej inwestycji. Nie dopuszcza się powiększania powierzchni terenu;
d. Do czasu realizacji niezbędnych urządzeń technicznych lub w razie niewykorzystania terenu – zieleń.

§ 6

Komunikacja

1 KD, 2 KD, 3 KD –
Tereny ulic dojazdowych – istniejące drogi dojazdowe, częściowo utwardzone;

a. Należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów ulic dojazdowych, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
b. Szerokość jezdni – 6 m.
c. Należy uwzględnić określone na rysunku planu trójkąty widoczności (2 KD, 3 KD);
d. Chodniki obustronnie;
e. W liniach rozgraniczających ulic zlokalizowane wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego;

4 KPJ –
Teren projektowanego ciągu pieszo-jezdnego;

a. Szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
b. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;

§ 7

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. Dopuszcza się podział inny niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem, że zostaną zachowane następujące zasady:
   a. szerokość działek nie będą mniejsze niż 20m;
   b. minimalna powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1000 m²;

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

RADA GMINY
Wisznia Mała

ROZDZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy.
2. Sieci uzbrojenia podziemnego w liniach rozgraniczających ulic, ciągu pieszo-jezdnego lub w granicach terenów prywatnych za zgodą właścicieli.
3. Urządzenia techniczne, 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. Linie kablowe w liniach rozgraniczających ulic.
7. Zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych i grzewczych zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy. Sieci w liniach rozgraniczających ulic.
8. Ogrzewanie paliwem ekologicznym o niskiej zawartości siarki – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.
9. Sieć telefoniczna przewodowa w liniach rozgraniczających ulic lub w terenach mieszkaniowych za zgodą właścicieli.

§ 9
Tereny, na 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.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

1. W terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty cenne przyrodniczo. W związku z powyższym nie ustala się szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

2. Z racji występowania gleb 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

§ 11
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 z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz.U. Nr 98 poz. 1150 z 1999). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia SOZ - Inspekcji Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego.

ROZDZIAŁ VI
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12

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 %.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wisznia Mała.

§ 14

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk