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 - KRZYŻANOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI KRZYŻANOWICE OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR 16/21

UCHWAŁA NR III/XXVI/205/01
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 30.03.2001r

OPUBLIKOWANA W WOJEWÓDZKIM DZIENNIKU URZĘDOWYM NR ..55.... **POZ.** 631 **Z DNIA** ..05.06.2001

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

WROCŁAW 2001

RADA GMINY
Wisznia Mała

UCHWAŁA NR III/XXVI/205/01
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
z dnia 30 marca 2001

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Krzyżanowice w gminie Wisznia Mała, obejmującego działkę nr ew. 16/21.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /t.j. z 1996 r. Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm./ i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r /t.j. z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm./ oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr III/XVII/124/2000 Rady Gminy z dnia 28 kwietnia 2000 r. Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy położonego we wsi Krzyżanowice w gminie Wisznia Mała, obejmującego działkę nr ew. 16/21 wraz z otaczającymi rowami i drogami, zwany dalej w skrócie **MPZP – KRZYŻANOWICE**, którego obowiązujące ustalenia zostają wyrażone w postaci:

1) rysunku MPZP w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: linii rozgraniczających , funkcji terenu 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;
6) zasad określonych w rozdziale VI 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 oznaczoną graficznie funkcją terenu i jego podziałem stanowiący załącznik nr 1 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 różnym sposobie zagospodarowania i oznaczono na rysunku planu symbolami oraz 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.

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

1. **Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
   1) Na wyznaczonym terenie ustala się wiodącą funkcję mieszkaniową;
   2) Teren zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej, o niskiej intensywności;
   3) Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą pod warunkiem zachowania wszystkich wymienionych poniżej zasad.
   4) Wyklucza się zabudowę szeregową;
   5) 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;
   6) Wyklucza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej mogących pogorszyć stan środowiska;
   7) Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów;
   8) Budynek mieszkalny nie wyższy niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe). Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu;
   9) Oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza, że nowo-realizowane budynki nie mogą jej przekroczyć.
   10) Dopuszcza się zabudowę maksymalnie 30 % powierzchni działki;

2. **Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KZ, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
   1) Na wyznaczonym terenie ustala się wiodącą funkcję - komunikacja;
   2) Teren ulicy zbiorczej – istniejąca droga powiatowa nr 47 516;
   3) Należy dążyć do uzyskania parametrów drogi zbiorczej - szerokość w liniach rozgraniczających docelowo 20 m;
   4) Szerokość jezdni – min 6 m.;
   5) Chodniki obustronnie oraz pasy zieleni;
   6) W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;
   7) Istniejący rów melioracyjny docelowo do zarurowania za zgodą Zarządcy.

3. **Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
   1) Na wyznaczonym terenie ustala się wiodącą funkcję - komunikacja;
   2) Teren ulicy dojazdowej – droga istniejąca;
   3) Należy dążyć do uzyskania parametrów drogi dojazdowej - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.;
   4) Szerokość jezdni – 6 m.

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

5) Chodniki obustronnie;
6) W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;

§ 6
Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

1. Na rysunku planu wskazano orientacyjne linie podziałów wewnętrznych terenów i należy je traktować jako zalecany sposób podziału na działki budowlane.
2. Dopuszcza się powiększanie działek i podział inny niż na rysunku planu pod warunkiem, że zostaną zachowane następujące zasady:
   a. szerokość działek nie będzie mniejsza niż 25m;
   b. Linie podziałów będą prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi ulicy 2 KD;

ROZDZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7

1. Uzbrojenie terenu z sieci istniejących w ulicy 2 KD.
2. Woda z wodociągu w90 za pomocą przyłączy indywidualnych.
3. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.
4. Zaopatrzenie w gaz za pomocą indywidualnych przyłączy z sieci istniejącej.
5. Ogrzewanie paliwem ekologicznym o niskiej zawartości siarki – zaleca się gaz, olej opałowy, energię elektryczną i in.

§ 8
Tereny, na których przewiduje się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków

1. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się odprowadzenie ścieków do kanalizacji wiejskiej.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

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.

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

1. Z racji występowania gleb III klasy bonitacyjnej zaleca się minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek.
2. 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.

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

ROZDZIAŁ V
ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 11
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 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

§ 12

W razie zbycia terenu lub jego części przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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 Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk