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./fax (071) 348 88 14
NIP 895- 001- 61- 03 REGON 931090360 PKO BP S.A. 50 1020 5558 1111 1151 2140 0089

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 Hełdak
mgr inż. Jacek Wolanin
mgr inż. arch. Rafał Schmidt
mgr inż. Dorota Szczygielska – Niemiec

WROCŁAW 2005

RADA GMINY
Wisznia Mała

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

Ilekroć 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 Wadzyk

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 Tdaczyk

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 urządzania 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 urządzania 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 łokalizację 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

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 Idaczyk