

**UCHWAŁA Nr XLV/302/2002
Rady Gminy w Wińsku
z dnia 22 lutego 2002 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
północnej części miejscowości Krzelów.**

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9-11, art. 18 ust. 3 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o **zagospodarowaniu przestrzennym** (*Jednolity tekst* Dz. U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139, zm.: z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157 i Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o **samorządzie gminnym** (*Jednolity tekst* Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm.: z 1996 r. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734 i Nr 123 poz. 775, z 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126, z 2000 r. Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009, Nr 95 poz. 1041, z 2001 r. Nr 45 poz. 497 i Nr 89 poz. 971) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/152/2000 Rady Gminy w Wińsku z dnia 31 maja 2000 r. o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu **Rada Gminy w Wińsku uchwała**, co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Zmiana planu obejmuje teren położony w północnej części miejscowości Krzelów, na wschód od linii kolejowej.

2. **Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego zmianą planu przedstawia rysunek zmiany planu** w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

3. Na wymienionym w ust. 1 obszarze, niniejsza uchwała stanowi zmianę Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wińsko, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/26/85 Rady Narodowej Gminy Wińsko dnia 28 czerwca 1985 r. (ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Wrocławskiego Nr 6 poz. 156 z 1985 roku), ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XIII/77/99 Rady Gminy Wińsko z dnia 30 sierpnia 1999 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 35 poz. 1426 z dnia 17 grudnia 1999 roku).

§ 2.

1. Na rysunku zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) **granica obszaru objętego zmianą planu**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające (o których dalej mowa w pkt 2 i 3), przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru zmiany planu

2) **linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania**; linie te wyznaczają granice terenów zwanych w dalszej części uchwały terenami lub (zamiennie) jednostkami terenowymi (jednostkami terenowymi są również pasy ulic); szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w Rozdziale II

3) **linia rozgraniczająca graniczną**, poprowadzona w osi jezdni ulicy/drogi krajowej nr 36. drogi wojewódzkiej nr 344 i ulicy dojazdowej na działce nr 105, których tylko połowa

(wewnętrzna) pasa drogowego znajduje się w zasięgu niniejszej zmiany planu (*linia służy do precyzyjnego wyznaczenia zasięgu obszaru zmiany planu*)

- 4) **granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej**, dla której obowiązujące ustalenia określono w § 4 ust. 1
- 5) **granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej**, dla której obowiązujące ustalenia określono w § 4 ust. 1
- 6) **obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji Służby Ochrony Zabytków**, dla których wykaz, numerację na rysunku i obowiązujące ustalenia określono w § 4 ust. 3
- 7) **granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej**, dla której obowiązujące ustalenia określono w § 4 ust. 4
- 8) **stanowiska archeologiczne**, dla których wykaz i obowiązujące ustalenia określono w § 4 ust. 5
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy, której przebieg nie został określony werbalnie w niniejszej uchwale**
- 10) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku zmiany planu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny (np. treść podkładu mapowego) i nie są ustaleniami planu.

3. Przedmiot zmiany planu, zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/152/2000 Rady Gminy w Wińsku z dnia 31 maja 2000 r., obejmuje:

- 1) **przeznaczenie terenów** oraz **linie rozgraniczające tereny** o różnych funkcjach lub o różnych zasadach zagospodarowania
- 2) **zasady obsługi** w zakresie infrastruktury technicznej
- 3) **warunki i zasady kształtowania zabudowy** oraz **urządzania terenu**, w tym **linie zabudowy i gabaryty obiektów**
- 4) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów** wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych
- 5) **zasady i warunki podziału terenów** na działki budowlane
- 6) **tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia** oraz **użytkowania terenu**.

§ 3.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielania.
2. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się wydzielenie także innych (niż określono w ust. 1), nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi (ulicy) publicznej
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez **ulice wewnętrzne** stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne lub własność komunalną; realizacja drogi wewnętrznej wymaga zgody właściciela nieruchomości (przez którą ma ona przebiegać) lub posiadających odpowiednie upoważnienie zarządców tych nieruchomości
 - 3) ulice wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości (które obsługują); winny one spełniać warunki techniczne wymagane co

najmniej dla ulic dojazdowych (D), przy czym w szczególności ich szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m

4) minimalna powierzchnia działki, na której można zlokalizować nowy budynek

- a) mieszkalny wynosi - 600 m²
- b) mieszkalny wraz z funkcją gospodarczą (np. usługową, produkcyjną, w tym rolną, składową) wynosi - 1000 m²

5) minimalna szerokość frontu działki od strony ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej (zapewniającej dostęp do tej działki) nie może być mniejsza niż 6 m

6) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.

§ 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) **strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej** obejmująca zespół parkowo-pałacowy
- 2) **strefa "B" ochrony konserwatorskiej** obejmująca zespół folwarczny.

Działania podejmowane na obszarze tych stref, a także w ich bezpośrednim sąsiedztwie, winny prowadzić do rewaloryzacji objętego nimi zespołu zabytkowego. Jakakolwiek zmiana zagospodarowania i/lub sposobu użytkowania, remonty, roboty ziemne i wprowadzanie nowych podziałów geodezyjnych na obszarach położonych w ich granicach, wymagają zgody odpowiedniego organu Służby Ochrony Zabytków. Również zmiana zagospodarowania terenów przyległych do tych stref wymaga zgody tego organu.

2. Przy wznoszeniu nowych obiektów lub remoncie istniejących - w granicach stref, o których mowa w ust. 1 - stosowane na zewnątrz materiały winny być zgodne z historyczną tradycją lub wyjątkowo, odpowiednio imitować te materiały. W szczególności przy realizacji i remoncie ogrodzeń należy wyłącznie stosować elementy metalowe, murowane lub drewniane.

3. Znajdujący się w granicach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej park pałacowy jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków (nr rej. zabytków 483/W z dnia 22.12.1980 r.). W odniesieniu do tego obiektu obowiązują przepisy szczególne, dotyczące ochrony dóbr kultury.

4. Na obszarze objętym zmianą planu znajdują się następujące **obiekty zabytkowe zamieszczone w ewidencji Służby Ochrony Zabytków**:

- 1) dom mieszkalny, kaplica i klasztor S.S. Niepokalanek; ok. 1895 r. - Krzelów 67
- 2) pałac, ob. szkoła; ok. 1840 r., ok. 1880 r. - Krzelów 132
- 3) remiza OSP; ok. 1900 r. - Krzelów
- 4) dom mieszkalny; poł. XIX w. - Krzelów 41
- 5) dom mieszkalny; ok. 1900 r. - Krzelów 75
- 6) dom mieszkalny; pocz. XX w. - Krzelów 85
- 7) dom mieszkalny; XIX/XX w. - Krzelów 95
- 8) dom mieszkalny; ok. 1920 r. - Krzelów 96
- 9) dom mieszkalny; ok. 1890 r. - Krzelów 106
- 10) dom mieszkalny; ok. 1895 r. - Krzelów 111
- 11) dom mieszkalny; ok. 1905 r. - Krzelów 112
- 12) dom mieszkalny; ok. 1890 r. - Krzelów 118
- 13) dom mieszkalny; ok. 1910 r. - Krzelów 119
- 14) dom mieszkalny; XIX/XX w. - Krzelów 120

15) zespół mieszkalno-gospodarczy:

- a) dom mieszkalny; ok. 1890 r. - Krzelów 121
- b) stodoła; k. XIX w. - Krzelów 121

16) folwark pałacowy, ob. Bank Spółdzielczy; 1886 r. - Krzelów 126

17) stodoła; k. XIX w. - Krzelów 128

18) dom mieszkalny; pocz. XX w. - Krzelów 135

W odniesieniu do ww. obiektów wszelkie prace budowlane oraz zmiana funkcji wymagają uzgodnienia z właściwym organem Służby Ochrony Zabytków.

5. W granicach strefy "OW" obserwacji archeologicznej, o zamiarze przystąpienia do prac ziemnych o głębokości przekraczającej 0,5 m, należy zawiadomić odpowiedni organ Służby Ochrony Zabytków.

6. Na obszarze objętym zmianą planu zidentyfikowano dotychczas następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) 362 (23/191 72-23 AZP) - ślad osadnictwa wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, okres nowożytny
- 2) 388 (12/104, 73-23 AZP) - ślad osadnictwa z neolitu i późnego średniowiecza, osada kultury łużyckiej, z wczesnego średniowiecza
- 3) 390 (32/106, 73-23 AZP) - osada - z epoki brązu i okresu halszackiego, osada z pradziejów, ślad osadniczy z wczesnego i późnego średniowiecza
- 4) 391 (33/107, 72-23 AZP) - osada z epoki brązu, wczesnego średniowiecza oraz ślad osadnictwa z późnego średniowiecza
- 5) 392 (34/108, 73-23 AZP) - osada z pradziejów oraz wczesnego średniowiecza
- 6) 393 (35/109, 73-23 AZP) - osada kultury łużyckiej, z pradziejów, wczesnego średniowiecza, późnego średniowiecza
- 7) 399 (41/115, 73-23 AZP) - osada z wczesnego średniowiecza i ślad osadnictwa z późnego średniowiecza
- 8) 400 (42/116, 73-23 AZP) - ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza oraz osada z późnego średniowiecza
- 9) 401 (43/117, 73-23 AZP) - osada z pradziejów, ślad osadnictwa z wczesnego i późnego średniowiecza.

Podjęcie prac ziemnych o głębokości przekraczającej 0,5 m wymaga uzyskania zgody odpowiedniego organu Służby Ochrony Zabytków.

7. W razie natrafienia, w trakcie prac ziemnych, na obiekty archeologiczne (w granicach całego obszaru zmiany planu), należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ Służby Ochrony Zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska.

1. Obszar zmiany planu leży w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Trzebnickich. Z tej racji na całym obszarze zmiany planu obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i w aktach prawa miejscowego regulującego zasady zagospodarowania na tym obszarze.

2. Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych. W szczególności zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości 3 m

od górnej krawędzi koryta. Dopuszcza się natomiast zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarzucenie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych i za zgodą zarządcy rowu. W przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć.

3. Wycinkę drzew innych niż owocowe ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu.

4. Wszelkie powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami rolnymi, warzywnymi, sadowniczymi; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.

5. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

6. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i innych chronionych funkcji.

7. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości. Dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem na drodze krajowej nr 36.

8. Obszar objęty niniejszą zmianą planu znajduje się w zasięgu występowania złóż między ułożonymi w kat. D-1; nie przewiduje się eksploatacji tych złóż (w granicach niniejszej zmiany planu).

9. Na terenach najbardziej narażonych na ewentualne wystąpienie powodzi (najniższej położonych) należy stosować rozwiązania ograniczające ewentualne skutki zalania (np. nowe budynki realizować bez podpiwniczenia, z pierwszą kondygnacją usytuowaną minimum 1 m nad powierzchnią gruntu).

§ 6.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Zabudowa na obszarach zmiany planu powinna być kształtowana zgodnie z zasadami budowlanego i w nawiązaniu do regionalnych tradycji budownictwa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

1) maksymalna wysokość budynków - liczona od powierzchni gruntu do górnego punktu dachu - nie może przekraczać wysokości:

a) na terenach o symbolu "UP" - 15 m

b) na pozostałych terenach (na których dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków) - 12 m

3) Zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami)

4) nowa zabudowa, z wyjątkiem budynków bez funkcji mieszkaniowej i o powierzchni przekraczającej 100 m², powinna być kryta strumieniami, symetrycznymi dachami, o jednolitym - w granicach nieruchomości - nachyleniu połaci w przedziale od 30o do 50o; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni każdego z budynków w inny sposób.

3. Określa się następujące zasady w zakresie lokalizacji zabudowy:

1) w sąsiedztwie pasów drogowych ulic w odniesieniu do nowych budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) od granicy pasa drogowego ulicy/drogi oznaczonej symbolem "KG" - 10 m
- b) od granicy pasa drogowego ulicy/drogi oznaczonej symbolem "KZ" - 8 m
- c) od granicy pasa drogowego ulicy/drogi oznaczonej symbolem "KL" - 6 m
- d) od granicy pasa drogowego ulicy/drogi lub ciągu pieszo-rowerowego oznaczonych symbolami: "KD" i "K" - 5 m

2) dopuszcza się wyjście poza linie, o których mowa w pkt 1, elementami urzeźbienia elewacji budynków, werandami, balkonami, wejściami itp.; elementy te nie mogą jednak stanowić więcej niż 20% elewacji budynku

3) nowe obiekty przeznaczane na stały pobyt ludzi należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 30 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami: "KZ" i "KG"; odstępstwo od tej zasady wymaga stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed szkodliwym oddziaływaniem ruchu drogowego

4) budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego (*znajdującego się po zachodniej stronie obszaru zmiany planu - poza jego granicami*), z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem, że budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonego w odrębnych przepisach, przy uwzględnieniu ustaleń ust. 6 pkt 7

5) obowiązują inne ustalenia niniejszej uchwały regulujące sytuowanie obiektów budowlanych, w tym § 2 ust. 1 pkt 9, § 5 ust. 2 oraz odpowiednie przepisy powszechne.

4. W granicach poszczególnych nieruchomości należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako jedno- lub wielopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach.

5. Zjazdy z ulic powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji ze ścieżkami spacerowymi i ciągami rowerowymi. Organizacja zjazdu na ulice oznaczone symbolami "KG" i "KZ" wymaga zgody ich zarządców, w oparciu o przepisy szczególne.

6. Na obszarze jednostek terenowych położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują - wynikające z tego sąsiedztwa - następujące szczególne zasady zagospodarowania (*uzupełniające inne ustalenia niniejszej uchwały*):

1) w strefie 100-metrowej od granicy z terenami kolejowymi nie może być prowadzona działalność związana z produkcją oraz obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi i żrącymi

2) ewentualna lokalizacja obiektów, których oddziaływanie może sięgać terenów kolejowych (np. gazociągów, obiektów uciążliwych dla środowiska itp.) wymaga zgody zarządcy terenów kolejowych

3) przylegające do terenów kolejowych wszelkie place składowe, manewrowe, ulice oraz parkingi muszą mieć utwardzoną nawierzchnię, ze spadkami zapewniającymi spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych

4) zakazuje się wykorzystywania rowów odwadniających tereny kolejowe przez innych użytkowników, bez zgody dysponenta terenów kolejowych

5) w celu ochrony przed ujemnym oddziaływaniem kolei na przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się lokalizowanie estetycznych ekranów (m.in. z odpowiednio skomponowanej zieleni - przy uwzględnieniu pkt 6, z nasypów ziemnych, wzniesionych konstrukcji itp.)

- 6) ewentualne zadrzewienia i zakrzaczenia mogą być wprowadzane tylko w sposób, który nie będzie zagrażał bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej (w szczególności by upadek drzewa jej nie zatarasował); z zadrzewiania i zakrzaczania wyłącza się 15-metrowy pas terenu od osi (skrajnego) toru
- 7) ewentualna nowa lub modernizowana zabudowa mieszkaniowa i inna z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizowana w strefie 200 m od terenów kolejowych, wymaga wprowadzania skutecznych zabezpieczeń chroniących przed uciążliwością hałasu.
7. W przypadku likwidacji linii kolejowej położonej po zachodniej stronie obszaru zmiany planu tracą moc ograniczenia określone w ust. 3 pkt 3 oraz w ust. 6.

§ 7.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Nowo realizowane liniowe elementy infrastruktury technicznej, z wyjątkiem odcinków linii elektroenergetycznych średniego napięcia, mają być usytuowane pod ziemią oraz przebiegać/znajdować się w liniach rozgraniczających ulic/dróg (ogólnodostępnych publicznych oraz wewnętrznych), pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi. Jeżeli umożliwiają to istniejące warunki, w pasach drogowych należy również lokalizować towarzyszące sieciom urządzenia. Ponadto dla realizacji sieci i urządzeń, zarówno podziemnych, jak i nadziemnych, wskazuje się tereny oznaczone symbolem "EE", dla których zasady zagospodarowania określono w Rozdziale II.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej.
3. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z odpowiednim operatorem sieci.
4. Obsługę obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej, do sieci innych podmiotów lub z własnych ujęć. Sieci wodociągowe, m.in. poprzez wyposażenie w hydranty naziemne, powinny być dostosowane do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych; dotyczy to w szczególności terenów przyległych do drogi krajowej nr 36
 - 2) docelowo, ewentualne ścieki przemysłowe powinny być odpowiednio podczyszczone na terenie własnym, a następnie kierowane do sieci komunalnej. Dopuszcza się także kierowanie ścieków przemysłowych systemem szczelnych kanałów na niekomunalną oczyszczalnię, spełniającą wymagania wynikające z obowiązujących przepisów. Dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków przemysłowych w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz na oczyszczalnię, o której była mowa wcześniej, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów
 - 3) ścieki sanitarne powinny być kierowane do sieci komunalnej lub systemem szczelnych kanałów na niekomunalną oczyszczalnię spełniającą wymagania wynikające z obowiązujących przepisów. Dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz na oczyszczalnię, o której była mowa wcześniej, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów. Na

terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną, wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki sanitarne, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji

4) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń

5) wody opadowe, o których mowa w pkt. 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być odpowiednio podczyszczone; może to być realizowane na obszarze zmiany planów lub poza jego granicami

6) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb

7) zaopatrzenie w gaz płynny lub, po zbudowaniu odpowiednich instalacji, w gaz sieciowy

8) do celów grzewczych należy stosować media nie powodujące dużych uciążliwości środowiskowych

9) telefonizacja - poprzez podłączenie do dostępnych systemów

10) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi. W szczególności wszystkie nieruchomości, na terenie których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów. Urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym. W przypadku składowania odpadów (lub innych materiałów) na terenie nieruchomości, należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK TERENOWYCH

§ 8.

Wprowadza się **podział** obszaru objętego zmianą planu na **jednostki terenowe**, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

§ 9.

1. Tereny, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MP** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej (funkcji mieszkaniowych powiązanych z nieuciążliwą działalnością gospodarczą).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) lokalizację zabudowy gospodarczej (dla prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej), bez zabudowy mieszkaniowej

2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej (bez zabudowy gospodarczej), jednorodzinnej lub wielorodzinnej, o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze i skali

3) lokalizację obiektów administracji, finansów, zarządzania oraz nieuciążliwych usług publicznych i innych niekomercyjnych

4) wprowadzanie zieleni urządzonej (z wyjątkiem cmentarzy) i obiektów małej architektury

5) wprowadzanie terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym dla dzieci

6) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3

7) organizowanie/budowę parkingów i garaży oraz miejsc postojowych dla rowerów

8) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 7.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 6-8, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni jednostki terenowej.

4. Tereny biologicznie czynne w granicach jednostki terenowej nie mogą zajmować mniej niż 20% jej powierzchni, a na terenach, które dotychczas nie były jeszcze zabudowane 50%.

§ 10.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, przeznacza się dla lokalizacji obiektów służących działalności gospodarczej: usługowej (z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.), usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtownie i składy), wytwórczej i przetwórczej (ośrodki produkcji rolnej, drobny przemysł i rzemiosło produkcyjne).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług niekomercyjnych (z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.)
- 2) wprowadzanie zieleni urządzonej (z wyjątkiem cmentarzy) i obiektów małej architektury
- 3) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3
- 4) organizowanie/budowę parkingów i garaży oraz miejsc postojowych dla rowerów
- 5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 7.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3-5, nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Tereny biologicznie czynne na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej), nie mogą zajmować mniej niż 10% jej powierzchni.

§ 11.

1. Teren, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UO**, przeznacza się dla obiektu usług oświatowych i zabytkowego parku przypałacowego.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, prawie w całości objęty jest strefą "A" i "B" ochrony konserwatorskiej, a znajdujący się w jego granicach park jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków (*patrz § 4*).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 i przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z zapisów ust. 2, dopuszcza się:

- 1) inną niekomercyjną i nieuciażliwą dla środowiska funkcję usługową (np. kultury, zdrowia)
- 2) wprowadzanie obiektów małej architektury
- 3) wprowadzanie terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych
- 4) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3
- 5) organizowanie parkingów (dla samochodów osobowych i motocykli) oraz miejsc postojowych dla rowerów
- 6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 7.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 4-6, nie powinno zająć więcej niż 15% powierzchni terenu.

5. Tereny biologicznie czynne w granicach jednostki terenowej nie mogą zajmować mniej niż 60% jej powierzchni.

§ 12.

1. Teren, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **US**, przeznaczony jest dla usług sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) wprowadzanie obiektów małej architektury
- 2) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3
- 3) organizowanie/budowę parkingów, garaży oraz miejsc postojowych dla rowerów
- 4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 7.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4, nie powinno zająć więcej niż 25% powierzchni terenu.

4. Tereny biologicznie czynne w granicach jednostki terenowej nie mogą zajmować mniej niż 80% jej powierzchni.

§ 13.

1. Tereny, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RLU** przeznaczony jest dla obiektów gospodarki leśnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) wprowadzanie zieleni urządzonej (z wyjątkiem cmentarzy) i obiektów małej architektury
- 2) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3
- 3) organizowanie/budowę parkingów i garaży oraz miejsc postojowych dla rowerów
- 4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 7.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni jednostki terenowej.

4. Tereny biologicznie czynne w granicach jednostki terenowej nie mogą zajmować mniej niż 60% jej powierzchni.

§ 14.

1. Teren, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **W**, przeznaczony jest dla zbiornika wód powierzchniowych i towarzyszącej zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) wprowadzanie obiektów małej architektury
- 2) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3
- 3) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 7.

§ 15.

1. Tereny, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RO,RL**, przeznacza się dla upraw ogrodniczych i sadowniczych, dla zakładania ogrodów, w tym ogrodów działkowych oraz dla zalesienia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto, pod warunkiem, że nie będzie zajęte na te rodzaje zagospodarowania więcej niż 0,99 ha zwartej powierzchni gruntów klasy IV:

- 1) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom
- 2) wprowadzanie zieleni urządzonej i obiektów małej architektury
- 3) przeprowadzenie ścieżek spacerowych i rowerowych
- 4) wprowadzenie terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych
- 5) organizowanie miejsc postojowych dla rowerów
- 6) budowanie/sadzenie ekranów akustycznych, o których mowa w § 6 ust. 6 pkt 5.

§ 16.

1. Tereny, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **EE**, przeznacza się dla lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną (m.in. stacji transformatorowych).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się pod warunkiem, że nie będzie kolidzi z przeznaczeniem określonym w ust. 1:

- 1) przeprowadzanie innych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom
- 2) wprowadzanie zieleni urządzonej i małej architektury
- 3) organizowanie/budowę parkingów oraz miejsc postojowych dla rowerów.

3. Dopuszcza się włączenie terenu lub jego części, o którym mowa w ust. 1, do sąsiadującej jednostki terenowej, jeżeli po zagospodarowaniu co najmniej 80% obszaru zmiany planu, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale, okaże się, że rezerwa terenów (terenu) dla lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną nie jest w tym miejscu już potrzebna.

§ 17.

1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **KG, KZ, KL, KD-10, KD-12, KD-10, KD-12**, przeznacza się na pasy ulic publicznych (istniejących i planowanych do modernizacji lub realizacji) i pasy ciągów pieszo-rowerowych, w tym:

- 1) KG - teren pasa drogowego ulicy/drogi głównej (droga krajowa nr 36)
- 2) KZ - teren pasa drogowego ulicy zbiorczej (droga wojewódzka nr 344)
- 3) KL - tereny ulic/dróg lokalnych
- 4) KD-12, KD-10, KD - tereny ulic/dróg dojazdowych
- 5) K - tereny ciągów pieszo-rowerowych z zakazem ruchu pojazdów samochodowych.

2. Minimalna szerokość ulic (w liniach rozgraniczających) oznaczonych symbolami:

- 1) KL - wynosi 12 m
- 2) KD-12 wynosi 12 m
- 3) KD-10 wynosi 10 m.

3. Zasady zagospodarowania na terenach, o których mowa w ust. 1, regulują przepisy powszechne i inne ustalenia niniejszej uchwały.

4. Na obszarze skrzyżowań ulic/dróg różnych klas obowiązują zasady zagospodarowania, jak na ulicy wyższej klasy.

5. Regulacja, o której mowa w ust. 2 pkt 1 nie dotyczy odcinka ulicy przechodzącej przez działkę nr 130.

Rozdział III USTALENIA KOŃCOWE

§ 18.

Na obszarze objętym zmianą planu **stawkę procentową** do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) **ustala się w wymiarze 30%**. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywanych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 19.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na terenach, na których w niniejszym planie określono inne niż rolne lub leśne przeznaczenie.

§ 20.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 3.

§ 21.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego zmianą planu.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wińsko.

§ 23.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
[Podpis]
Ryszard Myslicki