

UCHWAŁA RADY GMINY W WIŃSKU

z dnia 23 sierpnia 2002 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszarów położonych na terenie gminy
Wińsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późn. zm.) oraz uchwał Rady Gminy w Wińsku nr XXIII/155/2000 z dnia 31 maja 2000 r. i nr XXXI/229/2001 z dnia 22 lutego 2001 r. Rada Gminy w Wińsku uchwala, co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- 1) obszar nr 1 położony w południowo-zachodniej części wsi Orzeszków,
- 2) obszar nr 2 położony w północno-zachodniej części wsi Orzeszków,
- 3) obszar nr 3 położony w obrębie wsi Iwno,
- 4) obszar nr 4 położony w obrębie wsi Baszyn.

Granice obszarów są przedstawione na rysunkach planu.

§ 2

Ustalenia planu obejmują:

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

§ 3

1. Integralną częścią uchwały są następujące rysunki planu w skali 1:1000:

- 1) nr 1 – obejmujący obszar 1,
- 2) nr 2 – obejmujący obszar 2,
- 3) nr 3 – obejmujący obszar 3,
- 4) nr 4 – obejmujący obszar 4.

2. Ustalenia planu obowiązują na obszarach objętych na rysunkach planu granicą opracowania.

3. Poniższe oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
- 2) Linie rozgraniczające, które mogą ulec nieznaczalnemu przesunięciu. Dopuszczają przesunięcie, nie więcej niż o 5 metrów, granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- 3) Symbole przeznaczenia terenów.
- 4) Obowiązujące linie zabudowy.
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 6) Zasady podziału na działki budowlane.
- 7) Kierunki obsługi komunikacyjnej.
- 8) Zieleń izolacyjna.
- 9) Elementy izolacyjne.
- 10) Granica Parku Krajobrazowego "Dolina Jezierzycy".
- 11) Stanowiska archeologiczne.

4. Ponadto na rysunku planu występują następujące oznaczenia, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granica obrębów wsi Iwno i Małowice.
- 2) Oznaczenia dróg przyległych do obszarów objętych planem:
 - a) KG1/2 nr 338 – droga wojewódzka nr 338 Wińsko – Wołów,
 - b) KZ1/2 nr 47719 – droga powiatowa nr 47719 Małowice – Krzelów.
- 3) Oznaczenia linii kolejowych, przyległych do obszarów objętych planem:
 - a) kk nr 273 – linia kolejowa nr 273 Wrocław – Szczecin,
 - b) kk nr 362 – linia kolejowa nr 362 Kobylin – Legnica.
- 4) Orientacyjna granica uciążliwości akustycznej linii kolejowej.
- 5) Teren szkoły podstawowej, położony w sąsiedztwie obszaru objętego planem.
- 6) Orientacyjna granica Parku Krajobrazowego Dolina Odry I.
- 7) Granica pomiaru geodezyjnego.

USTALENIA DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu dla wszystkich obszarów objętych planem.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegach podanych na rysunkach planu.
2. Dla działek, gdzie nie wyznaczono linii zabudowy obiekty należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na jedną kondygnację naziemną.
4. Dachy wszystkich budynków powinny być dwu- lub wielospadowe i posiadać symetryczne połacie o spadku nie mniejszym niż 30°.
5. Dopuszcza się rozbudowy, przebudowy i remonty kapitalne istniejących budynków oraz wymianę zabudowy pod warunkiem dostosowania zabudowy do lokalnej tradycji budownictwa oraz otoczenia w zakresie skali i ukształtowania bryły.

§ 5

Ustala się zasady uzbrojenia terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Obszary będą zaopatrzone w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.
2. Ścieki bytowo-gospodarcze do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacyjnej będą gromadzone w szczelnych zbiornikach i okresowo wywożone do komunalnej oczyszczalni ścieków.
3. Docelowo ścieki będą odprowadzane do gminnej oczyszczalni ścieków.
4. Zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu.
5. W razie wystąpienia zanieczyszczeń olejowych będą one odprowadzane do wydzielonych szczelnych zbiorników z zastosowaniem łapaczy oleju.
6. Odpady stałe będą gromadzone w odpowiednich pojemnikach i okresowo wywożone na komunalne wysypisko śmieci.
7. Wody opadowe z terenów mogących zanieczyścić wody powierzchniowe (na przykład parking) będą oczyszczane, przed odprowadzeniem do gruntu, w stopniu zapewniającym spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych.
8. Pozostałe wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu.
9. Nie dopuszcza się wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe do odprowadzania wód powierzchniowych z terenów innych właścicieli.
10. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie odbywać się zgodnie z warunkami wydanymi przez Zakład Energetyczny.

11. Dla obszarów nr 1, 2 i nr 3 wyznacza się tereny przeznaczone na lokalizację stacji transformatorowych.
12. W przypadku wystąpienia dużego jednostkowego zapotrzebowania na energię elektryczną planuje się budowę stacji transformatorowych na terenie działek budowlanych. Lokalizacja stacji powinna zapewniać swobodny dostęp dla obsługi i środków transportu.
13. Zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej, lub zerowej emisji zanieczyszczeń na przykład elektrycznego, gazowego, olejowego.
14. Miejsca postojowe oraz place manewrowe dla wszelkich pojazdów związanych z użytkowaniem terenów umieszcza się na działkach budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 6

Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

1. Na wszystkich obszarach objętych planem planuje się lokalizację jedynie zabudowy niepowodującej uciążliwości dla środowiska.
2. Ze względu na wysokie walory krajobrazowe obszarów nie dopuszcza się realizacji obiektów zaliczanych do kategorii budynków średniowysokich, wysokich i wysokościowych oraz innych budowli w wysokości większej niż 18 m.
3. Obszary nr 1, 2 i 3 leżą w zasięgu powodzi z 1997 r. o prawdopodobieństwie zbliżonym do $Q_{1\%}$.
4. Wszystkie obszary objęte planem położone są w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. Obszar nr 4, położony we wsi Baszyn, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "OW" – miejscowość o metryce średniowiecznej.
5. Prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.
6. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków – Inspekcji Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.
7. Na obszarach objętych planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:

1) Obszar nr 1 – stanowisko archeologiczne nr 533 (5/151, obszar 73-23 AZP) – ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich.

2) Obszar nr 3 – stanowisko archeologiczne nr 263 (11/71, obszar 73-23 AZP) – ślad osadnictwa z pradziejów oraz kultury łużyckiej i osada późnośredniowieczna oraz część stanowiska nr 262 (10/70, obszar 73-23 AZP) – osada ludności kultury przeworskiej.

8. Ziemne roboty budowlane związane z realizacją inwestycji na terenie stanowisk bezwzględnie muszą być prowadzone za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

9. Inwestor składa wniosek o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

§ 7

Do czasu realizacji ustaleń planu projektuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 1 – RYSUNEK NR 1

OBSZAR POŁOŻONY W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ORZESZKÓW

§ 8

Podstawowe przeznaczenie obszaru stanowią usługi sportu, turystyki i rekreacji oraz wiejska zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

§ 9

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. Teren oznaczony symbolem US przeznacza się na usługi sportu.
2. Teren oznaczony symbolem UT przeznacza się na usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
3. Tereny oznaczone symbolem MR,U przeznacza się na wiejską zabudowę mieszkaniową i usługową.
4. Tereny oznaczone symbolem R przeznacza się na użytki rolne. Dopuszcza się wprowadzenie terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych. Nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy kubaturowej.

5. Pas terenu o szerokości 1,5 – 3,0 m, na działce nr ewd. 575, przeznacza się na poszerzenie drogi gminnej nr ewd. 700. Teren oznacza się symbolem 1K.
6. Pas terenu, o szerokości do 1,5 m, na działce nr ewd. 580/2 przeznacza się na poszerzenie drogi gminnej nr ewd. 673/1. Teren oznacza się symbolem 2K.
7. Pas terenu na działce nr 554/1 przeznacza się na poszerzenie drogi gminnej nr ewd. 555/5 i wykształcenie placu do zawracania. Teren oznacza się symbolem 3K.
8. Teren oznaczony symbolem KD przeznacza się na drogę dojazdową.
9. Teren oznaczony symbolem KS przeznacza się na parking ogólnodostępny.
10. Teren oznaczony symbolem EE obejmujący istniejącą stację transformatorową, przeznacza się na stację transformatorową.

§ 10

Ustala się zasady uzbrojenia terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1. Dojazd do obszaru stanowi droga gminna nr ewd. 700.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru stanowią ponadto:
 - 1) Droga gminna nr ewd. 574, oznaczona symbolem KD,
 - 2) Droga gminna nr ewd. 673/1,
 - 3) Droga gminna nr ewd. 555/5.
3. W południowym krańcu obszaru wyznacza się parking ogólnodostępny, oznaczony symbolem KS. Parking, na około 40 miejsc parkingowych, wyznacza się dla potrzeb szkoły i usług sportu. Parking winien mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych.

§ 11

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy, urządzenia terenu oraz podziału na działki budowlane:

1. Dla całego obszaru objętego planem.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany wynosi 7,5 m.
- 2) Na rysunku planu przedstawia się orientacyjną granicę uciążliwości akustycznej linii kolejowej.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US.

- 1) Teren przeznacza się na lokalizację zespołu boisk i urządzeń sportowych dla Szkoły Podstawowej, położonej po przeciwnej stronie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **UO**.
- 2) Nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki budowlane.
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego – szatni i sanitariatów.
- 4) Lokalizacja budynku, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie linii kolejowej musi być zgodna z przepisami szczególnymi.
- 5) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na jedną kondygnację naziemną.
- 6) Ogrodzenie od strony terenu kolejowego musi stanowić barierę dla niekontrolowanego wstępu na teren kolejowy oraz przegrodę dla piłek i innych przyrządów sportowych.
- 7) Nakazuje się wykonanie pasa zieleni izolacyjnej w formie żywopłotu o przebiegu przedstawionym na rysunku planu. Lokalizacja zieleni od strony linii kolejowej musi być zgodna z przepisami szczególnymi.
- 8) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 25% powierzchni terenu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT.

- 1) Teren przeznacza się na lokalizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego.
- 2) Dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 0,2 ha.
- 3) Na każdej działce planuje się lokalizację budynku usługowego, budynków pomocniczych i dopuszcza się lokalizację domu jednorodzinnego.
- 4) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 20% powierzchni terenu.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MR,U.

- 1) Tereny, obejmujące działki istniejącej zabudowy zagrodowej oraz działki niezainwestowane, stanowiące uzupełnienie zespołu zabudowy wiejskiej, przeznacza się na wiejską zabudowę mieszkaniową i usługową.

- 2) Planuje się wprowadzanie różnorodnych usług nieuciążliwych, takich jak agroturystyka, handel, gastronomia.
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie terenów pod nieuciążliwe formy produkcji rolno-hodowlanej z obsługą techniczną.
- 4) Na każdej działce planuje się lokalizację budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego i garażu wolno stojącego.
- 5) Zasady podziału na działki budowlane przedstawia się w formie graficznej na rysunku planu. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 0,1 ha.

§ 12

Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Część obszaru objętego planem leży w granicach Parku Krajobrazowego "Dolina Jezierzycy". Granicę Parku przedstawia się na rysunku planu.
2. Dla terenu położonego w granicach Parku Krajobrazowego obowiązują zapisy rozporządzenia nr 11 Wojewody Wrocławskiego z dnia 12 sierpnia 1994 r.

USTALENIA DLA OBSZARU 2 – RYSUNEK NR 2

OBSZAR POŁOŻONY W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ORZESZKÓW

§ 13

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem MN.
2. Teren oznaczony symbolem U,MN przeznacza się na usługi nieuciążliwe i zabudowę mieszkaniową.
3. Teren oznaczony symbolem MR przeznacza się na wiejską zabudowę mieszkaniową.
4. Teren oznaczony symbolem RO przeznacza się na ogrody.
5. Teren oznaczony symbolem KD przeznacza się na ulicę dojazdową o szerokości 10–12 m w liniach rozgraniczających.
6. Teren oznaczony symbolem Kpj przeznacza się na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających.

7. Teren oznaczony symbolem EE przeznacza się na lokalizację stacji transformatorowej następowej.

§ 14

Ustala się zasady uzbrojenia terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru stanowią następujące drogi gminne:

- 1) Droga gminna nr ewd. 673/3, oznaczona symbolem KD,
- 2) Droga gminna nr ewd. 330/10, oznaczona symbolem Kpj,
- 3) Droga gminna nr ewd. 778.

§ 15

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy, urządzenia terenu oraz zasady podziału na działki budowlane:

1. Dla terenów, oznaczonych symbolem MN.

- 1) Tereny przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 2) Dopuszcza się wprowadzanie usług nieuciążliwych w pomieszczeniach będących częścią budynków mieszkalnych.
- 3) Wyznacza się sześć działek budowlanych. Zasady podziału przedstawia się na rysunku planu.
- 4) Dopuszcza się inny podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 0,08 ha.
- 5) Na każdej działce planuje się budowę domu jednorodzinnego, garażu wolno stojącego i dopuszcza budowę obiektu gospodarczego.
- 6) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany wynosi 5,0 m.

2. Dla terenu, oznaczonego symbolem U,MN.

- 1) Teren przeznacza się na różnorodne usługi nieuciążliwe, takie jak na przykład handel, rzemiosło oraz na zabudowę mieszkaniową.
- 2) Nie dopuszcza się dokonywania podziału terenu na mniejsze działki budowlane.
- 3) Sposób zagospodarowania terenu oraz zabudowę należy zharmonizować z pozostałą częścią folwarku.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MR.

- 1) Teren, obejmujący działkę istniejącej zabudowy zagrodowej przeznacza się na wiejską zabudowę mieszkaniową.
- 2) Dopuszcza się wprowadzanie usług towarzyszących, takich jak na przykład agroturystyka.
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie terenów pod nieuciążliwe formy produkcji rolno-hodowlanej z obsługą techniczną.
- 4) Na terenie planuje się lokalizację budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i dopuszcza się lokalizację garażu wolno stojącego.
- 5) Ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany wynosi 5,0 m.
- 6) Nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki budowlane.

USTALENIA DLA OBSZARU 3 – RYSUNEK NR 3

OBSZAR POŁOŻONY W OBRĘBIE WSI IWNO

§ 16

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona symbolem MN.
2. Teren, położony wzdłuż drogi powiatowej nr 47719, przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową i oznacza symbolem MN,U.
3. Teren oznaczony symbolem US przeznacza się na usługi sportu – plac zabaw dla dzieci z zielenią towarzyszącą.
4. Teren oznaczony symbolem KD1 przeznacza się na ulicę dojazdową o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
5. Teren oznaczony symbolem KD2 przeznacza się na ulicę dojazdową o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zakończoną pętlą jednokierunkową o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.
6. Teren oznaczony symbolem K przeznacza się na poszerzenie drogi powiatowej.
7. Teren oznaczony symbolem EE przeznacza się na lokalizację stacji transformatorowej następowej.

§ 17

Ustala się zasady uzbrojenia terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1. Dojazd do obszaru stanowi droga powiatowa nr 47719 Krzelów – Małowice o docelowych parametrach ulicy zbiorczej. Droga jest oznaczona symbolem KZ1/2 NR 47719.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru stanowią ulice dojazdowe, oznaczone symbolami KD1 i KD2.
3. Dopuszcza się następujące włączenia do drogi powiatowej:
 - 1) Włączenie dróg dojazdowych KD1 i KD2.
 - 2) Jeden wspólny wjazd na dwie działki przyległe do drogi powiatowej.
4. Działki przyległe jednocześnie do drogi powiatowej i dróg dojazdowych będą obsługiwane z dróg dojazdowych.
5. Kierunki obsługi komunikacyjnej przedstawia się na rysunku planu.

§ 18

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

1. Dla całego obszaru objętego planem.

- 1) Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych o przebiegu podanym na rysunku planu.
- 2) Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszelkich obiektów budowlanych.
- 3) Dla działek przyległych do terenów kolejowych do czasu likwidacji linii kolejowej nr 362 wprowadza się następujące zapisy:
 - a) Lokalizacja budynków i budowli (w tym infrastruktury podziemnej, naziemnej i nadziemnej) w sąsiedztwie linii kolejowej musi być zgodna z przepisami szczególnymi.
 - b) Budynki powinny być odporne na drgania i wibracje pochodzące od linii kolejowej.
 - c) Zaleca się sytuowanie od strony torów pomieszczeń niezwiązanych ze stałym przebywaniem ludzi, takich jak węzły sanitarne i komunikacja wewnętrzna.

2. Dla terenów, oznaczonych symbolem MN,U.

- 1) Tereny przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.
- 2) Planuje się wprowadzanie usług nieuciążliwych, takich jak handel, gastronomia, biura.
- 3) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany wynosi 7,5 m.

3. Dla terenów, oznaczonych symbolem MN.

- 1) Tereny przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 2) Dopuszcza się wprowadzanie usług takich jak biura, gabinety, w pomieszczeniach będących częścią obiektu mieszkalnego.
- 3) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany wynosi 5,0 m.

4. Dla terenu, oznaczonego symbolem US.

- 1) Teren przeznacza się na plac zabaw dla dzieci, boisko wielofunkcyjne z zielenią towarzyszącą.
- 2) Nie dopuszcza się wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
- 3) Nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki.
- 4) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, o powierzchni co najmniej 25% powierzchni terenu.

§ 19

Ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane.

1. Zasady podziału na działki budowlane przedstawia się w na rysunku planu.
2. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN,U – 0,09 ha,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 0,08 ha.

§ 20

Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Obszar objęty planem leży w granicach projektowanego Parku Krajobrazowego "Dolina Odry I".
2. Orientacyjną granicę Parku przedstawia się na rysunku planu.
3. Planowane zagospodarowanie terenów nie może ujemnie oddziaływać na środowisko i krajobraz, architektura winna harmonizować z walorami krajobrazowymi.

USTALENIA DLA OBSZARU 4 – RYSUNEK NR 4

OBSZAR POŁOŻONY W OBRĘBIE WSI BASZYN

§ 21

Ustala się następujące przeznaczenia terenów.

1. Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona na rysunku planu symbolem MN.
2. Pas terenu o szerokości 4 m, położony wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 338, przeznacza się na jej poszerzenie i oznacza symbolem 1K.
3. Pas terenu o szerokości 1,5 – 2,5 m, położony wzdłuż drogi gminnej nr ewd. 205/9, przeznacza się na jej poszerzenie i oznacza symbolem 2K.
4. Teren, oznaczony symbolem 3K, przeznacza się na korektę włączenia drogi gminnej nr ewd. 398/1 do drogi wojewódzkiej.

§ 22

Ustala się zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

1. Ustala się dojazd do obszaru od drogi wojewódzkiej nr 338 (oznaczonej symbolem KG " nr 338) drogami gminnymi nr ewd. 398/1 i 205/9.
2. Jedynym połączeniem obszaru z drogą wojewódzką jest skorygowane skrzyżowanie drogi wojewódzkiej z drogą gminną nr ewd. 398/1.
3. Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi działek z drogi wojewódzkiej.
4. Kierunek obsługi komunikacyjnej obszaru przedstawia się na rysunku planu.

§ 23

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy, urządzenia terenu oraz zasady podziału na działki budowlane dla terenu oznaczonego symbolem MN.

1. Teren przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Dopuszcza się wprowadzanie usług towarzyszących w pomieszczeniach będących częścią obiektu mieszkalnego.
3. Przyjmuje się istniejący podział własnościowy terenu na działki. Dopuszcza się inny podział przy zachowaniu minimalnej powierzchni każdej z działek – 0,20 ha.
4. Lokalizacja zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie uciążliwości akustycznej drogi wojewódzkiej wymaga stosowania elementów izolacyjnych, celem ochrony czynnej przed hałasem.
5. Lokalizację elementów izolacyjnych przedstawia się na rysunku planu.
6. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu 5,0 m.

§ 24

Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Obszar objęty planem leży w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Wzgórza Trzebnickie".
2. Planowane zagospodarowanie terenów nie może ujemnie oddziaływać na środowisko i krajobraz, architektura winna harmonizować z walorami krajobrazowymi.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 25

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

§ 26

W odniesieniu do terenu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wińsko, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej nr VI/26/85 z dnia 28 czerwca 1985 r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wińsko.

§ 28

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

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

IZYDOR MYŚLICKI

[Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy w Wińsku z dnia 23 sierpnia 2002 r. \(poz. 3042\)](#)

[Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy w Wińsku z dnia 23 sierpnia 2002 r. \(poz. 3042\)](#)

[Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy w Wińsku z dnia 23 sierpnia 2002 r. \(poz. 3042\)](#)

[Załącznik nr 4 do uchwały Rady Gminy w Wińsku z dnia 23 sierpnia 2002 r. \(poz. 3042\)](#)