

UCHWAŁA RADY GMINY W WIŃSKU

z dnia 28 września 2001 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w obrębie wsi Przyborów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy w Wińsku nr XIII/154/2000 z dnia 31 maja 2000 r. Rada Gminy w Wińsku postanawia, co następuje:

R o z d z i a ł I

Ustalenia ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru z obrębem wsi Przyborów AM nr 1 w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Przedmiot ustaleń planu obejmuje:

1. Przeznaczenie terenu 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 terenu.

§ 3

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa na wstępie uchwały.
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3. Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
4. Obszar – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania.
5. Jednostka obszarowa – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część obszaru objętego granicami opracowania.
6. Teren – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednimi symbolami.
7. Strefa – część obszaru wyodrębniona ze względu na swoje cechy. Granice strefy nie muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi.
8. Przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie.
9. Przeznaczenie dopuszczalne lub uzupełniające – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe danego terenu.
10. Działalność gospodarcza – należy przez to rozumieć wszelką działalność prowadzoną w celach zarobkowych, niezależnie od jej rodzaju i formy własności.
11. Linie zabudowy:
 - obowiązujące – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować lica budynków,
 - nieprzekraczalne – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem lica budynków.

Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty i schody, okapy itp.

§ 4

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia uchwały obowiązują na obszarze objętym na rysunku granicą opracowania.

3. Obowiązujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice opracowania,
- 2) symbole przeznaczenia terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) linie rozgraniczające, które w toku postępowania administracyjnego mogą ulec nieznacznej korekcie,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 7) klasyfikacja dróg publicznych,
- 8) kierunek obsługi komunikacyjnej,
- 9) granice podziału na działki budowlane,
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej A,
- 11) strefa K ochrony krajobrazu kulturowego,
- 12) strefa obserwacji archeologicznej OW,
- 13) stanowiska archeologiczne na obszarze planu,
- 14) zabytki architektoniczne i budowlane objęte ochroną,
- 15) granice użytku ekologicznego "Przyborowski Meander",
- 16) część użytku ekologicznego szczególnie wskazana do publicznego udostępnienia,
- 17) zieleń izolacyjna.

4. Oznaczenia graficzne niebędące ustaleniami planu:

- 1) granice terenu, objętego uchwałą nr XIII/77/99 Rady Gminy w Wińsku z dnia 30 sierpnia 1999 r.,
- 2) granica projektowanego Nadodrzańskiego Głogowsko-Lubińskiego Parku Krajobrazowego,

- 3) stanowiska archeologiczne poza obszarem planu,
- 4) napowietrzna linia energetyczna sn L-502,
- 5) zbiornik wodny.

§ 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

R o z d z i a ł II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6

Dokonuje się podziału obszaru na dwie jednostki obszarowe, granicą między nimi jest droga powiatowa nr 47 719:

1. Jednostka obszarowa W, obejmująca wschodnią część obszaru, o powierzchni w granicach opracowania około 23 ha.
2. Jednostka obszarowa Z, obejmująca zachodnią część obszaru o powierzchni w granicach opracowania około 20 ha.

§ 7

Ustala się następujące przeznaczenia obszaru:

1. Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest mieszkalnictwo i realizacja celów publicznych.
2. Podstawowym przeznaczeniem jednostki W jest mieszkalnictwo jednorodzinne, przeznaczeniem uzupełniającym są usługi.
3. Podstawowym przeznaczeniem jednostki Z są usługi, przeznaczeniem uzupełniającym jest mieszkalnictwo.
4. Warunki wprowadzania funkcji uzupełniających i dopuszczalnych są określone w § 9 i ustaleniach szczegółowych.

§ 8

Dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz podpisanych numerami i symbolami na rysunku planu ustala się następujące przeznaczenia podstawowe:

1. R – tereny gruntów rolnych.

2. M – tereny zabudowy mieszkaniowej, obejmujące tereny zabudowy wolno stojącej jednorodzinnej, a także rolniczej wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, przeznaczone dla jednej rodziny, na wydzielonych, odrębnych działkach budowlanych.
3. M/UR – tereny zabudowy mieszkaniowej, jak w pkt 2, wraz z usługami, takimi jak naprawa samochodów, usługi budowlane itp., które mogą posiadać pewną uciążliwość.
4. Mj – teren zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej, wolno stojącej. Zabudowa, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, przeznaczona dla jednej rodziny, na wydzielonych, odrębnych działkach budowlanych.
5. Mr – tereny zabudowy rezydencjalnej, z obiektami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej co najmniej 250 m², przeznaczonymi dla jednej rodziny, usytuowanymi na dużych działkach budowlanych.
6. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowane budynkami, w których znajduje się kilka mieszkań, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem.
7. UP – tereny usług publicznych, a także administracji z zakresu nauki, kultury, zdrowia.
8. K – tereny publicznych dróg i ulic:
 - 1) KUZ – ulica zbiorcza,
 - 2) KUD – ulice dojazdowe,
 - 3) Kpj – tereny placów i ciągów pieszo-jezdnych.
9. Kg – drogi gospodarcze.
10. EE – tereny stacji transformatorowych.
11. N – tereny nieużytków.

§ 9

1. Ustala się zasady wprowadzania funkcji uzupełniających i dopuszczalnych:
 - 1) na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wprowadzanie usług, takich jak gabinety i pracownie właścicieli, w formie powierzchni wbudowanych,
 - 2) dopuszcza się wprowadzanie usług z zakresu handlu detalicznego, gastronomicznego, turystyki i rekreacji, agencji poczty i banków, rzemiosła takiego jak fryzjer, naprawy drobnego sprzętu itp., a także

agroturystyki w formie wbudowanych lub odrębnych obiektów, na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem M,

3) wprowadzanie wszelkiej działalności gospodarczej wymaga uzgodnienia z właściwą terenową inspekcją sanitarną i zarządcą dróg publicznych.

§ 10

Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru.

1. Wyznacza się linie rozgraniczające terenów przeznaczonych na komunikację kołową i przedstawia się je na rysunku planu.
2. Ośią komunikacyjną obszaru jest droga powiatowa nr 47 719 Małowice – Wińsko, o parametrach klasy Z, doprowadzająca do drogi krajowej nr 36 w sąsiedniej miejscowości Iwno. Przewiduje się poszerzenie jej pasa drogowego do szerokości 20 m poprzez zarezerwowanie w granicach opracowania planu pasa o szerokości 4 m.
3. W przypadku wystąpienia czynników uciążliwych poza granicami wyznaczonego terenu drogi KUZ, sposób wykorzystania gruntów i nieruchomości objętych uciążliwościami oraz sposób ochrony interesów osób trzecich winien wynikać z decyzji opartych o obowiązujące przepisy szczególne i odrębne.
4. Obsługa komunikacyjna działek odbywa się głównie od dróg publicznych gminnych.
5. Ustala się następujące warunki prowadzenia dróg i dojazdów wewnętrznych:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie dróg i dojazdów wewnętrznych, o parametrach dostosowanych do charakteru i wielkości ruchu,
 - 2) ich włączenie do dróg publicznych będzie odbywać się za zgodą zarządcy drogi,
 - 3) ich prowadzenie musi uwzględniać całość ustaleń planu, a w szczególności umożliwiać zachowanie zasad podziału na działki.

§ 11

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.

1. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy naniesione na rysunku planu. Linie zabudowy nieokreślone na rysunku należy kształtować w oparciu o przepisy szczególne i odrębne.

2. Ustala się wysokość nowej zabudowy na jedną kondygnację naziemną z poddaszem użytkowym.
3. Dopuszcza się wprowadzanie zabudowy rezydenckiej wyższej – dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym.
4. Ustala się obowiązek stosowania dachu spadzistego z kryciem dachówką ceramiczną lub ceramiczno-podobną dla obiektów mieszkalnych, usługowych, usługowo-mieszkalnych.
5. Ustala się następujące zasady dotyczące miejsc postojowych:
 - 1) w granicach poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla funkcji usługowych: minimum 30 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej: minimum 1 miejsce parkingowe/1 mieszkanie dla budynków wielorodzinnych,
 - 2) potrzeby w zakresie miejsc postojowych i placów manewrowych dla działalności gospodarczej, w tym usług, realizowane będą w granicach własnych działek.

§ 12

Określa się zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zasady podziału na działki przedstawia się na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych.
2. Na terenach zainwestowanych podział na działki powinien dokonywać się w oparciu o:
 - a) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziałach V i VI niniejszej uchwały,
 - b) szczegółowe warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego zawarte w rozdziale IV niniejszej uchwały,
 - c) przepisy szczególne i odrębne.

§ 13

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Przewiduje się wyposażenie obszaru w sieci: elektryczne, wodociągową, kanalizacyjne, telefoniczne.

2. Obsługa projektowanego zainwestowania wymaga realizacji nowych sieci i urządzeń gospodarki komunalnej.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zakłada się wykorzystywanie energii elektrycznej do celów oświetleniowych, gospodarczych oraz grzewczych,

2) na obszarze planu znajduje się linia energetyczna 20 kV L 522 oraz dwie stacje transformatorowe 20/04 kV: R522-11 i R522-12. Przewiduje się przeniesienie istniejącej stacji R522-11 i rezerwuje teren na lokalizację nowej stacji transformatorowej,

3) występujące kolizje z istniejącą linią energetyczną 20 kV zostaną usunięte na koszt inwestorów,

4) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną zostanie ustalony poprzez uzgodnienie z Zakładem Energetycznym, na podstawie indywidualnych umów zawieranych na wniosek zainteresowanych inwestorów,

5) nowe sieci będą prowadzone jako kablowe.

4. Obszar będzie zaopatrzony w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej. Przewiduje się jej rozbudowę i uzupełnienie.

5. Przewiduje się rozdzielczy system kanalizacji:

1) ścieki docelowo będą odprowadzane do komunalnej oczyszczalni ścieków,

2) zakłada się wyposażenie w kanalizację deszczową wszystkie ulice i place,

3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, winien być utwardzony i skanalizowany, a zanieczyszczenia zneutralizowane na terenie i na koszt inwestora,

4) dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacyjnej,

5) stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków zaleca się na działkach zabudowy rezydencjalnej.

6. Zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej bądź zerowej emisji zanieczyszczeń, np.: elektryczno-akumulacyjnego, olejowego.

7. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie odbywać się zgodnie z odpowiednią uchwałą Rady Gminy w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

8. Na obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację obiektów infrastruktury w oparciu o przepisy szczególne i odrębne.

§ 14

Ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

2. Na terenie zarezerwowanym na budowę nowych i modernizację istniejących ulic mogą być wznoszone tylko tymczasowe budynki lub konstrukcje budowlane, ich usunięcie w wypadku budowy drogi następuje na koszt właściciela.

§ 15

Dla terenów, o których mowa w § 8 uchwały, określa się w razie potrzeby w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie dopuszczalne czy uzupełniające oraz zasady zagospodarowania poprzez określenie w zależności od potrzeb:

1) zakresu funkcji dopuszczalnych czy uzupełniających,

2) zasad obsługi komunikacyjnej,

3) warunków i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad podziału na działki budowlane.

R o z d z i a ł III

Szczegółowe warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,

prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody

oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

§ 16

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych. Lokalizację warsztatów usługowych rzemiosła dopuszcza się jedynie na terenach przeznaczonych na ten cel w planie.

2. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko będą poddane procedurze ocen oddziaływania na środowisko według zapisów ustawy o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2000 r. Nr 10, poz. 1157).
3. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać granic terenów przeznaczonych na inwestowanie.
4. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności wynikające z przeznaczenia terenu w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego muszą być eliminowane lub ograniczane w oparciu o przepisy szczegółowe.
5. Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do wód otwartych i rowów.
6. Nie dopuszcza się utrzymania otwartych kanałów ściekowych.
7. Wyklucza się stosowanie ochrony chemicznej roślin środkami należącymi do I i II klasy trucizn.
8. Zakazuje się stosowanie wszelkich pestycydów w odległości do 50 m od brzegów wód.
9. Na obszarze objętym planem znajdują się grunty rolne III i IV klasy bonitacyjnej.
10. Ustala się obowiązek zdjęcia i wykorzystania na cele rolnicze próchniczej warstwy gleby z gruntów rolnych III i IV klasy bonitacyjnej w wypadku przeznaczania ich pod zainwestowanie.
11. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów gospodarki hodowlanej posługujących się metodą bezściółkową.
12. Nie dopuszcza się niszczenia lub uszkodzania zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
13. Obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z opracowanymi przez naczelnego Zarząd Lasów Państwowych i Instytut Badawczy Leśnictwa ogólnymi zasadami zagospodarowania lasów wchodzących w skład parków krajobrazowych albo innymi tego rodzaju przepisami, które w przyszłości zostaną opracowane.
14. Obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie depresyjnym zawala prawobrzeżnego wału rzeki Odry poza 50 m strefą ochronną tego wału. Według "Generalnej strategii ochrony przed powodzią dorzecza górnej i środkowej Odry po wielkiej powodzi lipcowej 1997 roku" wał ten przewidziany jest do modernizacji.
15. Z uwagi na usytuowanie terenu w obszarze wody 1% stuletniej nowo wznoszone budynki nie powinny posiadać podpiwniczenia.

Formy ochrony prawnej przyrody.

1. Nadodrzański Głogowsko-Lubiński Park Krajobrazowy:

- 1) część wsi Przyborów położona po zachodniej stronie drogi powiatowej znajduje się w obrębie projektowanego w dolinie rzeki Odry parku kraj-obrazowego. Nadodrzański Głogowsko-Lubiński Park Krajobrazowy dysponować będzie malowniczymi krajobrazami wielkiej doliny rzecznej, starorzeczy, lasów łęgowych, bogactwem flory i fauny (szczególna mnogość gatunków ptaków) oraz licznymi zabytkami kultury materialnej,
- 2) przewiduje się objęcie ochroną w ramach Nadodrzańskiego Głogowsko-Lubińskiego Parku Krajobrazowego jednostki obszarowej Z,
- 3) rozporządzenie Wojewody określi nazwę parku krajobrazowego, obszar parku i otuliny, ogólne zasady zagospodarowania i wykorzystania parku oraz stosowne ograniczenia, zakazy i nakazy.

2. Wyznacza się użytek ekologiczny "Przyborowski Meander":

- 1) użytek o powierzchni ok. 10 ha, obejmuje stare koryto Odry okalające od zachodu wieś Przyborów (staw przypałacowy) wraz z enklawami leśnymi otaczającymi starorzecze. Celem utworzenia użytku jest zachowanie obfitych stanowisk chronionych i rzadkich roślin, szczególnie wodnych. Największą osobliwością przyrodniczą jest bogate stanowisko kotewki orzecha wodnego. Rosną tu ponadto takie gatunki chronione, jak salwinia pływająca, grzybienie północne i grązel żółty. W lesie na skarpie starorzecza rosną obficie chronione bluszcz pospolity i konwalia majowa, a także rzadki pszeniec grzebieniasty – gatunek umieszczony na Czerwonej Liście roślin zagrożonych w Polsce.

Na starorzeczu gnieźdzą się rzadkie gatunki ptaków, m.in. kokoszka wodna i zimorodek. W przyszłości możliwe jest uznanie terenu użytku jako rezerwat,

- 2) nie dopuszcza się wprowadzania żadnej zabudowy, dopuszcza się jedynie takie ekstensywne formy udostępnienia jak: ścieżka spacerowa – widokowa, ewentualnie edukacyjna, oraz wędkowanie z brzegu, ewentualnie z pomostów przybrzeżnych w wyznaczonych na teren cel miejscach.

R o z d z i a ł IV

**Szczegółowe warunki zagospodarowania wynikające
z potrzeb ochrony środowiska kulturowego**

Ustala się ochronę następujących obiektów:

1. Zabytki architektury i budownictwa, znajdujące się w wykazie zabytków:

1) zespół pałacowo-parkowy:

a) pałac – murowany, 1915 r.,

b) dwór, później oficyna mieszkalna obok pałacu nr 45, koniec XVII w.,
rozbudowa XVIII/XIX w., przebudowa XIX, XX w.,

c) park typu krajobrazowego XIX, XX w.,

2) obiekty na folwarku:

a) dom czeladny na folwarku murowany około 1870 r.,

b) obora I, murowana, koniec XIX w.,

c) obora II, murowana, koniec XIX w.,

3) zespół mieszkalno-gospodarczy:

a) dom mieszkalny nr 44, ok. 1880 r.,

b) budynek gospodarczy, około 1890 r.,

c) budynek gospodarczy II, około 1890 r.,

4) inne obiekty:

a) dom ludowy nr 15, około 1880, przebudowa XX w.,

b) dom mieszkalny nr 16, koniec XIX w.

2. W skład zespołu folwarcznego wchodzi także: stodoła, kuźnia, powozownia, budynki gospodarczo-techniczne, budynek wagi, cielętnik z magazynem na poddaszu, które razem z wymienionymi w ust. 1 tworzą przestrzenną całość.

3. Dla budynków zabytkowych wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia zdefiniowane dla poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej:

1) na terenie strefy "A" znajdują się: zespół pałacowo-parkowy, obiekty folwarku i zespół mieszkalno-gospodarczy,

2) pozostałe obiekty znajdują się na terenie strefy "K".

4. Dopuszcza się wymianę zabudowy, w wypadku gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi lub planistycznymi i uzyska akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 19

Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie jednostki obszarowej W, wpisanych do wykazu zabytków archeologicznych:

- 1) stanowisko numer 5/90 – ślad osadnictwa; pradzieje późne średniowiecze,
- 2) stanowisko numer 7/92 – osada; późne średniowiecze.

§ 20

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obszarze stanowisk archeologicznych muszą bezwzględnie być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi przy pomocy metody wykopaliskowej (przebadane w całości) po uprzednim uzyskaniu przez inwestora zezwolenia konserwatorskiego na przeprowadzenie takich badań przez uprawnionego archeologa.

§ 21

W sąsiedztwie jednostki obszarowej W znajdują się:

1. Stanowisko archeologiczne nr 1/86 – cmentarzysko ciałopalne, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich. Obiekt wpisany do rejestru zabytków nr 381/Arch. z dnia 26.06.1986 roku.

2. Stanowiska archeologiczne wpisane do wykazu zabytków archeologicznych:

- 1) stanowisko numer 4/89 – osada późne średniowiecze,
- 2) stanowisko numer 6/91 – ślad osadnictwa, osada; wczesne średniowiecze, późne średniowiecze,
- 3) stanowisko numer 8/93 – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze.

§ 22

Obszary objęte ochroną konserwatorską.

1. Na terenie jednostki obszarowej Z wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowo-parkowego wraz z folwarkiem i najbliższym otoczeniem. Integralną część strefy A ochrony konserwatorskiej stanowi strefa Z ochrony

zabytkowego układu zieleni kształtowanej, obejmująca przypałacowy park,

2) strefę ochrony konserwatorskiej OW obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej genezie. Strefa pokrywa się ze strefą ochrony konserwatorskiej A,

3) strefa K ochrony krajobrazu kulturowego, dla otoczenia założenia pałacowego.

§ 23

Ustalenia dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" i strefy obserwacji archeologicznej "OW" wraz ze strefą Z.

1. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.

2. Działania konserwatorskie zmierzają do:

1) zachowania historycznego układu przestrzennego: dróg, linii zabudowy, kompozycji,

2) konserwacji zachowanych głównych elementów układu przestrzennego, szczególnie nawierzchni, cieków i zbiorników wodnych,

3) zachowania sposobu użytkowania gruntów,

4) zachowania historycznych wnętrz urbanistycznych,

5) usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych, w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez Wojewódzki Oddział Służby ochrony zabytków.

3. Zakłada się dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych strefy i poszczególnych obiektów z nawiązaniem do programu historycznego.

4. Wszelka działalność budowlana wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1) wprowadza się wymóg konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian i podziałów nieruchomości oraz przebudowy, rozbudowy i remontów wszelkich obiektów będących w strefie, a także uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na tym obszarze,

- 2) wszelkie korekty przebiegu dróg i ich nawierzchni wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) inwestor powinien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych lub innych,
- 4) ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne,
- 5) prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Wydziału Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe,
- 6) inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wydziału Zabytków Archeologicznych ze Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.

5. Ochrona zabytkowego układu zieleni kształtowanej zmierza do:

- 1) zachowania terenu parku w granicach historycznych,
- 2) zachowania własności w całości,
- 3) zachowania funkcji poszczególnych części zespołu parkowego: polany parkowe jako krajobrazowe – bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni.

6. Na terenie zabytkowego układu zieleni kształtowanej obowiązuje:

- 1) zakaz prowadzenia jakichkolwiek inwestycji bez uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) nakaz prowadzenia prac porządkowych i renowacyjnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) projektowanie i prowadzenie prac melioracyjnych w ten sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegiem cieków wodnych. Zakłada się, że prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego.

1. Ochrona konserwatorska w tym terenie polega na takim kształtowaniu zabudowy, aby:

a) zachować historyczny układ przestrzenny: dróg, linii zabudowy, kompozycji zieleni,

b) usunąć elementy uznane za zniekształcające założenie historyczne i odtworzyć elementy zniszczone, w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków.

2. Wszelkie zmiany lub korekty przebiegu dróg i ich nawierzchni wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.

R o z d z i a ł V

Ustalenia szczegółowe dla jednostki W

§ 25

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej.

1. Charakterystyka dróg publicznych gminnych. Tab. 1.

Lp.	Oznaczenie na rysunku	Położenie	Parametry	
			Szerokość w liniach rozgranicz.	Elementy przekroju
1.	1KUD	Dr 268	10 m (8)	Jezdnia, chodnik
2.	2KUD	Dr 99, 127	10 m	Jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa
3.	3KUD	Dr 130, cz. działki 124/3, 129/1	10 m	Jezdnia, chodniki

2. Charakterystyka ciągów pieszo-jezdných. Tab. 2.

Lp.	Oznaczenie na rysunku	Położenie	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi
1.	1Kpj	Części działek nr 120, 121, 122/2	6 m+placyk 12,5 x 12,5 m	Droga wewnętrzna
2.	2Kpj	Dr 99	6 m+placyk 12,5 x 12,5 m	

§ 26

Ustalenia dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

1M/UR – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług rzemiosła:

- 1) dopuszcza się podział na dwie działki budowlane,
- 2) na każdej działce budowlanej przewiduje się usytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu wolno stojącego lub budynku gospodarczego o podobnych gabarytach i budynku warsztatu rzemieślniczego,
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek na 50% jej powierzchni. Minimum 15% powierzchni działki należy przeznaczyć na zieleń.

2M/UR – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług rzemiosła:

- 1) dopuszcza się wydzielenie maksimum pięciu działek budowlanych,
- 2) na każdej działce przewiduje się usytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu wolno stojącego lub budynku gospodarczego o podobnych gabarytach oraz budynku warsztatu,
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek na 50% jej powierzchni, minimum 15% powierzchni działki należy przeznaczyć na zieleń,
- 4) wzdłuż granicy działek od strony terenów 3ZL i 4 Mj należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m.

3ZL – teren przeznaczony pod zalesienie.

4Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiący obecnie własność Skarbu Państwa i Gminy:

1) wyznacza się 9 działek budowlanych o powierzchni około 12 a każda.

5 Mr – teren zabudowy mieszkaniowej rezydenckiej:

1) możliwe jest wydzielenie jednej lub dwu działek,

2) obsługa komunikacyjna od drogi 2KUD lub 2Kpj.

6 Mr – teren zabudowy mieszkaniowej rezydenckiej:

1) możliwe jest wydzielenie 5 do 7 działek,

2) obsługa komunikacyjna od drogi 2KUD.

7M, 8M – teren zabudowy mieszkaniowej.

9 Mj – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren stanowi obecnie własność Skarbu Państwa:

1) wyznacza się 13 działek budowlanych o powierzchni od około 8,5 a do 20 a,

2) w ramach działki drogi publicznej przewiduje się skwer z miejscem zabaw dla dzieci.

10M – teren zabudowy mieszkaniowej:

1) dopuszcza się podział na trzy działki budowlane.

11M – teren zabudowy mieszkaniowej. Teren jest obecnie własnością prywatną:

1) proponuje się podział na 10 działek budowlanych o powierzchni od ok. 20 do 30 a,

2) zakłada się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2KUD oraz za pomocą dróg wewnętrznych. Na rysunku naniesiono proponowany przebieg ciągu pieszo-jezdnego,

3) nie dopuszcza się obsługi od drogi 2KUZ,

4) możliwy jest inny niż proponowany podział na działki pod warunkiem opracowania koncepcji podziału w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

R o z d z i a ł VI

Ustalenia szczegółowe dla jednostki Z

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej.

Charakterystyka dróg publicznych dojazdowych gminnych. Tab. 2.

Lp.	Oznaczenie na ry- sunku	Położenie	Parametry		Uwagi
			Szerokość w liniach rozgranicz.	Elementy przekroju	
1	2	3	4	5	6
1.	1KUD	Działka dr 117	6,50–11 m	Bez wydzielania elemen-tów przekro-ju	Ulica w grani- cach strefy "K"
2.	2KUD	Droga nr 84	11 m	Jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa	

cd. tabeli

1	2	3	4	5	6
3.	3KUD	Część działki nr 247/13	10 m	Jezdnia, chodnik	
4.	4KUD	Część działki nr 247/13, 247/14	8 m	Bez wydzie- lonej jezdni	Ulica w grani- cach strefy "K"

Charakterystyka ciągów pieszo-jezdnych. Tab. 2a.

Lp.	Oznaczenie na rysunku	Położenie	Szerokość w liniach rozgranicz.	Uwagi
1.	1Kpj	Część	8 m +	W granicach

		działki nr 247/13, 247/14	placyk 12,5 x 12,5 m	strefy ochrony konserwatorskiej A
2.	2Kpj	Część działki nr 247/14	8 m	W granicach strefy ochrony konserwatorskiej K
3.	3Kpj	Część działki dr 141	8–9 m	W granicach strefy ochrony konserwatorskiej K

§ 29

Ustalenia dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

1UP – teren zespołu pałacowo-parkowego wraz z folwarkiem, którego podstawowym przeznaczeniem są usługi publiczne i administracja.

Teren jest objęty strefami A i OW ochrony konserwatorskiej. Na terenie znajdują się obiekty wpisane do wykazu zabytków. Ochroną objęty też jest park – zabytkowy układ zieleni kształtowanej i użytek ekologiczny "Przyborowski Meander".

Możliwe jest przeznaczenie na: siedzibę projektowanego parku krajobrazowego, ośrodek rehabilitacyjny, dom pomocy społecznej, dom dla samotnych matek, siedzibę instytucji naukowo-badawczych itp.

W razie wprowadzania podziału na działki dla terenu zostanie opracowana koncepcja w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dopuszcza się następujące przeznaczenia dla wyodrębnionych części:

1a – teren administracji, mieszkalnictwa zbiorowego.

Zaleca się udostępnianie terenu parku i terenu użytku ekologicznego dla mieszkańców wsi i turystów.

1b – zaplecze gospodarczo-magazynowe oraz garażowe.

Możliwe jest wyodrębnienie obiektu położonego przy ulicy 4KUD na cele usługowe

1c – usługi – teren szczególnie zalecany na cele hotelowe i gastronomiczne.

1d – zaplecze gospodarczo-magazynowe oraz garażowe.

Możliwe jest przeznaczenie istniejącego obiektu na cele usługowe.

1e – zaplecze gospodarczo-magazynowe oraz garażowe.

Możliwe wyodrębnienie z zespołu 1UP, A i przeznaczenie np. na teren obsługi komunalnej.

1f – plac z wjazdem od ulicy 4KUD.

Możliwe przeznaczenie na plac publiczny – rynek – w wypadku wyodrębnienia części usługowych na sąsiednich działkach.

2MW – teren zabudowy wielorodzinnej.

Teren objęty strefami A i OW ochrony konserwatorskiej. Obiekt wpisany do wykazu zabytków.

Proponuje się powiększenie terenu obecnie przeznaczonego na teren zabudowy wielorodzinnej.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie od ciągu pieszo-jezdnego 1Kpj zakończonego placem do zawracania.

3MW – teren zabudowy wielorodzinnej.

Teren objęty strefami A i OW ochrony konserwatorskiej. Obiekt wpisany do wykazu zabytków.

4M – teren zabudowy mieszkaniowej.

Proponuje się podział na 8 działek budowlanych.

5R – użytki rolne.

6N(W) – nieużytek.

7M – teren zabudowy mieszkaniowej.

Teren objęty strefami A i OW ochrony konserwatorskiej. Obiekty wpisane do wykazu zabytków.

Nie dopuszcza się podziałów nieruchomości.

8UP – teren usług publicznych.

Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej K. Dom ludowy wpisany do wykazu zabytków. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, której udział w powierzchni użytkowej obiektów nie będzie przekraczać 30%.

W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć poprowadzenie ciągu pieszego i udostępnienie dla celów publicznych terenu przywodnego.

9M – teren zabudowy mieszkaniowej.

Teren leży w strefach ochrony konserwatorskiej A i OW. Budynki na działce nr 138 są wpisane do wykazu zabytków.

Nie dopuszcza się podziałów nieruchomości.

10M – teren zabudowy mieszkaniowej.

Teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej K.

Nie dopuszcza się podziałów nieruchomości.

11UPS – teren usług publicznych rekreacji i sportu.

W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się budowę parterowych obiektów kubaturowych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 5% powierzchni terenu.

12R – teren użytków rolnych.

Wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy.

R o z d z i a ł VII

Ustalenia końcowe

§ 30

W odniesieniu do obszaru stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały tracą moc ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 92/2 przyjętego w punkcie 4.2. uchwały nr XIII/77/99 Rady Gminy w Wińsku z dnia 30 sierpnia 1999 roku,

- miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wińsko, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej nr VI/26/85 z dnia 28 czerwca 1985 roku w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 31

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 138 z późn. zm.), do zastosowania w razie zbycia przez właściciela nieruchomości objętej niniejszym planem, w terminie 5 lat od dnia jego obowiązywania.

Dla nieruchomości zbywanych na cele publiczne – w wysokości 0%.

Dla terenów w jednostce W, o nr 1M/UR i 2M/UR – w wysokości 20%.

Dla pozostałych działek – w wysokości 30%.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wińsko.

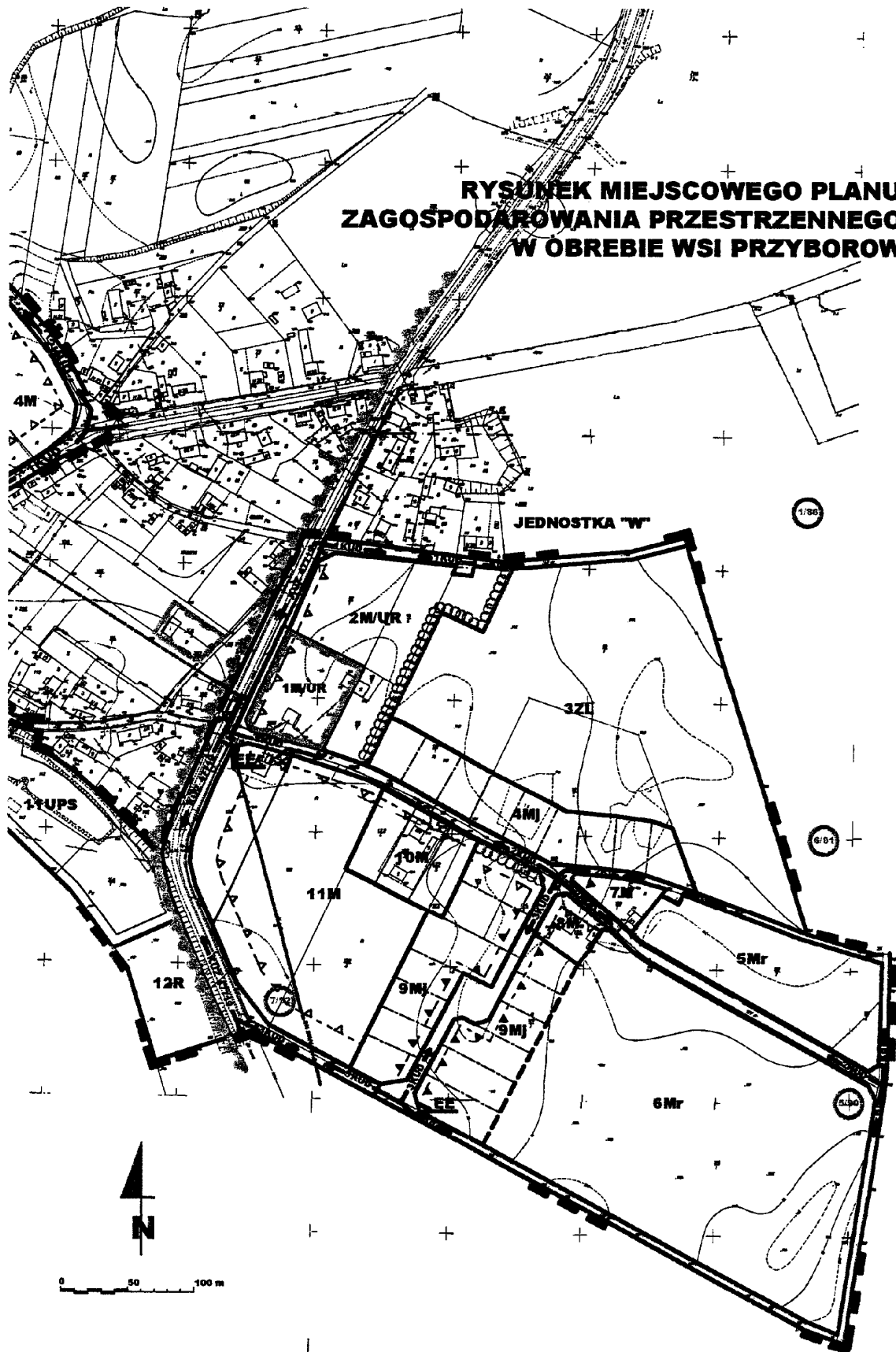
§ 33

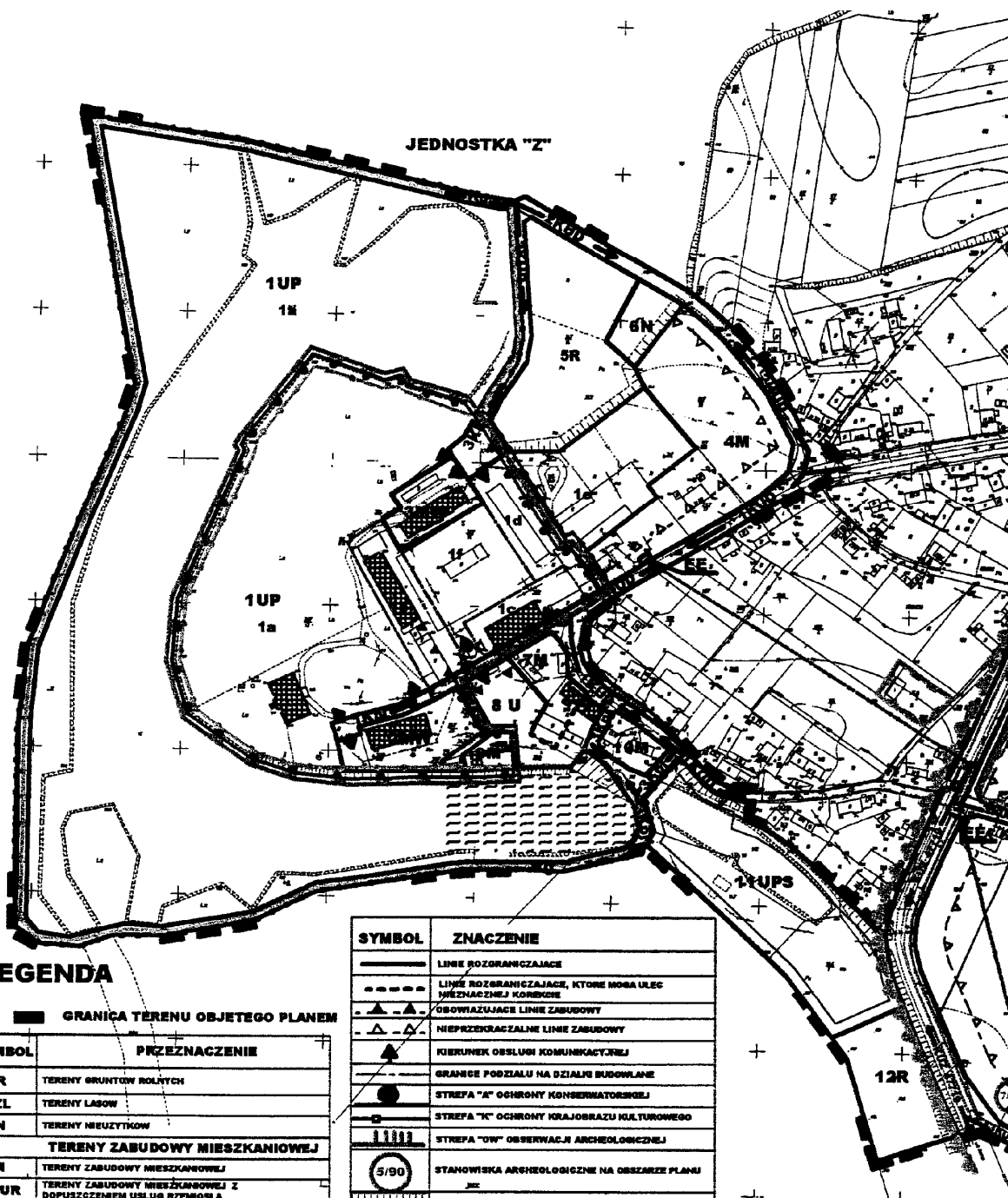
Uchwała wchodzi w życie w 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
IZYDOR MYŚLICKI

Załącznik do uchwały Rady Gminy w Wińsku z dnia 28 września 2001 r. (poz. 2067)

**RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBIE WSI PRZYBOROW**





LEGENDA

GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

SYMBOL	PRZEZNACZENIE
R	TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
ZL	TERENY LASÓW
N	TERENY NIEUŻYTKOWE
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
M/UR	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG RZEMIOSŁA
MJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Mr	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
TERENY USŁUG PUBLICZNYCH	
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
1a, 1b	OZNACZENIA WYODREBNIONYCH CZĘŚCI DZIAŁEK
UPS	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH REKREACJI I SPORTU
TERENY KOMUNIKACJI	
KUZ	ULICA ZBIORCZA
KUD	ULICA DOJAZDOWA
Kp	TERENY PLACÓW I CIĄGÓW PRZESZKOŹNYCH
Kg	DRÓG GOSPODARCZE
EE	TERENY STACJI TRANSFORMATOROWYCH

SYMBOL	ZNACZENIE
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE, KTÓRE MOGA ULEĆ WYZNACZENIEM KONTAKTOWYM
▲	OBWIAZUJĄCE LINE ZABUDOWY
▲	NIEPRZECIEKACZALNE LINE ZABUDOWY
▲	KIERUNEK OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
---	GRANICE PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
▲	STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
▲	STREFA "K" OCHRONY KRAJOWIDZU KULTUROWEGO
---	STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
5/90	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE NA OBRZĘBIE PLANU
---	ZABYTKI ARCHYTEKTONICZNE OBJEKT OCHRONY
---	GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO
---	CZĘŚĆ UŻYTKU EKOLOGICZNEGO, SZCZEGÓLNE WSKAZANIE DO PUBLICZNEGO UDOSTĘPNIENIA
---	ZIEMIENIOWA

INNE OZNACZENIA

---	GRANICE TERENU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XII/779 RADY GMINY W WINSKU Z DNIA 30 SIERPNIA 1999 R.
---	GRANICA PRZEDKUPIONEGO NABORZANOWEGO OLSOWSKO-LUBIAKOWSKIEGO PARKU KRAJOWIDZU
5/91	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE POZA OBRZĘBEM PLANU
5N 20M	NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA SN L-462
---	ZBIORNIK WODNY

