

UCHWAŁA RADY GMINY W WIŃSKU

z dnia 22 marca 2002 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) 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 XXIII/156/2000 z dnia 31 maja 2000 r. Rada Gminy w Wińsku postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru z obrębu wsi Kleszczowice AM nr 1.

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu jest:

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

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.

Granice obszaru wyznaczone są w sposób następujący: granica drogi krajowej nr 36, granica działki nr 21, zewnętrzne granice dróg gminnych o numerach ewidencyjnych 195 i 196, oś drogi powiatowej nr 47 712.

3. Poniższe oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) symbole przeznaczenia terenów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszelkich obiektów,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 6) odcinek drogi KL1/2 docelowo (po realizacji obejścia) przeznaczony do likwidacji,

7) strefa lokalizacji przepompowni ścieków,

8) zieleń izolacyjna.

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

- 1) granica strefy ochrony konserwatorskiej "K" ochrony krajobrazu kulturowego,
- 2) linia energetyczna sn L-502,
- 3) planowany rowerowy szlak turystyczny,
- 4) widok na Wińsko,
- 5) tereny dróg znajdujące się poza granicami opracowania.

§ 4

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

§ 5

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest obsługa ruchu samochodowego.

1. Teren o symbolu 1KS.

Teren stacji paliw z usługami towarzyszącymi: handel, obsługa pojazdów, myjnia wraz z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

2. Teren o symbolu 2KS.

W ramach podstawowej funkcji terenu obsługi komunikacji – MOP III przewiduje się lokalizację: stacji paliw, urządzeń gastronomicznych i handlowych, miejsce wypoczynku podróżnych, oraz obiekt noclegowy – hotel, motel. Dopuszcza się budowę stacji obsługi.

Przewiduje się urządzenie zlewni ścieków dla autokarów. Budowa stacji paliw może nastąpić po wykonaniu obejścia drogi krajowej. Towarzyszącym zagospodarowaniem są miejsca postojowe i zieleń.

3. Tereny komunikacji oznaczone symbolem K:

- 1) teren drogi powiatowej oznaczony symbolem KZ1/2
- 2) tereny dróg gminnych:
- 3) droga oznaczona symbolem KL1/2,
- 4) droga gospodarcza oznaczona symbolem Kg,
- 5) teren przeznaczony na poszerzenie drogi krajowej oznaczony symbolem K.

4. Teren gruntów rolnych; rezerwa na południowo--wschodnie obejście Wińska drogi krajowej nr 36, oznaczony symbolem R.

§ 6

Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru.

1. Obsługa komunikacyjna obszaru może odbywać się od drogi krajowej nr 36, drogi powiatowej nr 47712 oraz drogi gminnej nr ewid.196.

2. Drogę powiatową oznaczoną symbolem KZ1/2 poszerza się do 10 m od istniejącej osi, dla uzyskania parametrów klasy Z,

3. Drogę gminną nr ewidencyjny 196 oznaczoną symbolem KL1/2 poszerza się do szerokości 12 m w granicach planu, dla uzyskania parametrów klasy L.

4. Komunikacja na poszczególnych terenach będzie odbywać się po drogach wewnętrznych i placach manewrowych.

5. Wjazdy i zjazdy na tereny inwestowania będą uzgadniane z Zarządcami dróg.

6. Wymaga się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działek inwestorów w ilości:

- 1) gastronomia – 1 m.p. na 4 do 8 m² powierzchni części konsumpcyjnej,
- 2) sklepy – 1 m.p. na 30 m², nie mniej niż 2 m.p. na sklep,
- 3) hotel (motel) – nie mniej niż 1 m.p. na 3 miejsca noclegowe,
- 4) stacje paliw z warsztatami – 6 m.p. na 1 stanowisko napraw,
- 5) myjnia samochodowa – 3 m.p. na 1 stanowisko myjni.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Przewiduje się wyposażenie obszaru w sieci: elektryczne, wodociągową, kanalizacyjne, telefoniczną.
2. Obsługa projektowanego zainwestowania wymaga realizacji nowych sieci i urządzeń gospodarki komunalnej.
3. Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zakłada się wykorzystywanie energii elektrycznej do celów oświetleniowych, gospodarczych oraz grzewczych,
 - 2) nowe sieci będą prowadzone jako kablowe,
 - 3) dla zaopatrzenia w energię elektryczną, w zależności od wielkości zapotrzebowania, niezbędna jest budowa nowych stacji elektroenergetycznych 20/0,4 kV,
 - 4) z uwagi na charakter zagospodarowania terenu (usługi motoryzacyjne, handel, hotel) stacje winny być lokalizowane na terenach własnych inwestorów,
 - 5) lokalizacja stacji winna zapewniać swobodny dostęp dla obsługi i środków transportu,
 - 6) wszelkie inwestycje w zakresie sieci elektroenergetycznych, wynikające ze wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną dla zasilania planowanej zabudowy oraz z potrzeby usunięcia kolizji, realizowane będą na podstawie indywidualnych umów z Zakładem Energetycznym, zawieranych na wniosek inwestorów.
4. Obszar będzie zaopatrzony w wodę z komunalnej sieci wodociągowej. Przewiduje się wpięcie do przewodu wodociągowego R110 przebiegającego w ulicy Rawickiej.
5. Przewiduje się rozdzielczy system kanalizacji:
 - 1) ścieki docelowo będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Wińsku,
 - 2) konieczne będzie wybudowanie odcinków rurociągów tłocznych o długości około 800 m wraz z przepompownią ścieków,
 - 3) zakłada się wyposażenie w kanalizację deszczową wszystkich ulic i placów,
 - 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, winien być utwardzony i skanalizowany, a zanieczyszczenia zneutralizowane na terenie inwestora,
 - 5) dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacyjnej.

6. Zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej, bądź zerowej, emisji zanieczyszczeń, np.: elektryczno-akumulatorowego, 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, z systematycznym ich wywozem na składowisko odpadów na podstawie stosownych umów cywilnoprawnych.

8. Powstające inne odpady związane z usługami motoryzacyjnymi i obsługą stacji paliw (zużyte oleje, smary, opony, akumulatory itp.) gromadzone muszą być w odpowiedni sposób na posesji właściciela terenu i kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy wg zawartych umów cywilnoprawnych.

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

§ 8

Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

1. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, będą poddane procedurze ocen oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, a w szczególności ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. Nr 62 z 2001 r., poz. 627).

2. Uciążliwość obiektów nie może przekraczać granic terenów przeznaczonych na inwestowanie.

3. Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do wód otwartych i rowów.

4. Wyklucza się stosowanie ochrony chemicznej roślin środkami należącymi do I i II klasy trucizn.

5. Cały obszar objęty planem (z wyjątkiem terenu dróg) stanowi grunt rolny w większości III klasy bonitacyjnej.

6. Ustala się obowiązek zdjęcia i wykorzystania na cele rolnicze próchnicznej warstwy gleby z gruntów III i IV klasy bonitacyjnej.

§ 9

Ustala się szczegółowe warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie "E" ochrony konserwatorskiej ekspozycji miejscowości Wińsko, dla której obowiązuje nakaz takiego kształtowania nowej zabudowy, aby jej skala nie była konkurencyjna w stosunku do obecnej sylwety miejscowości.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych.

3. 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.

4. 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.

§ 10

Ustala się zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

Dopuszcza się podział terenów nr 1KS i 2KS na działki budowlane celem wykonania strefowania i etapowania inwestowania, pod warunkiem wykonania projektu podziału nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 11

Ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

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

2. Na obszarze zarezerwowanym na budowę obejścia drogi krajowej mogą być wznoszone tylko tymczasowe obiekty, ich usunięcie w wypadku budowy drogi następuje na koszt ich właściciela.

3. Zakłada się etapowanie inwestycji. W pierwszej kolejności zostanie zagospodarowany teren 1KS.

§ 12

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy naniesione na rysunku planu.

2. Ustala się następujące wysokości zabudowy:

1) budynek hotelu (motelu) parterowy z poddaszem użytkowym,

2) pozostałe obiekty – parterowe.

3. Dla obiektu hotelowego ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego z kryciem dachówką ceramiczną lub ceramicznopodobną.

§ 13

W odniesieniu do obszaru 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 roku w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 14

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w wysokości 30% do zastosowania w razie zbycia przez właściciela nieruchomości objętej niniejszym planem, w terminie 5 lat od dnia jego obowiązywania.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wińsko.

§ 16

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

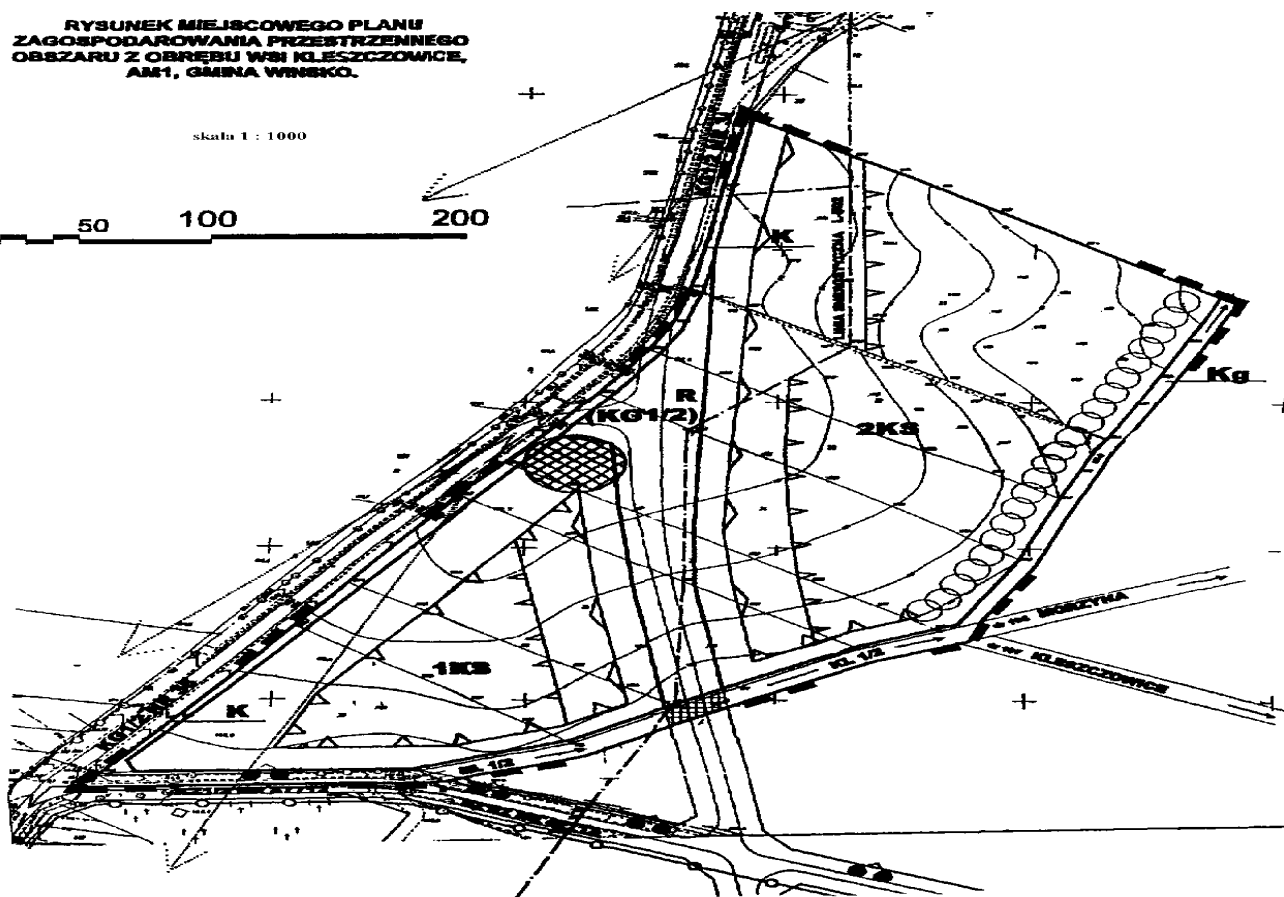
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
IZYDOR MYŚLICKI

Załącznik do uchwały Rady Gminy w Wińsku z dnia 22 marca 2002 r. (poz. 1736)

**RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU Z OBRĘBU WSI KŁESZCZOWICE,
AM1, GMINA WINKO.**

skala 1 : 1000

0 50 100 200



LEGENDA

GRANICE TERENU OBJĘTEGO
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU
R (KG 1/2)	GRUNTY ROLNE, REZERWA POD DROGĘ
1 KS, 2 KS	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
K	TEREN REZERWY NA POŻERZENIE DROGI KRAJOWEJ 36 G 1/2
KZ	TEREN DROGI POWIATOWEJ
K1 1/2	TEREN DROGI GMINNEJ
Kg	TEREN DROGI ROLNICZEJ

SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE OBIOWIAŻAJĄCE
---	NIEPRZEKRACZALNA LINE ZABUDOWY DLA WSZELKICH OBIEKTÓW
---	NIEPRZEKRACZALNA LINE ZABUDOWY DLA OBIEKTÓW PRZEZNACZONYCH NA STAŁY POBYT LUDZI
---	NIEPRZEKRACZALNA LINE ZABUDOWY DLA OBIEKTÓW NIE PRZEZNACZONYCH NA STAŁY POBYT LUDZI
---	ODCINEK DROGI LOKALNEJ K1 1/2 DOSEŁOWO DO LIKWIDACJI
---	STREFA LOKALIZACJI PRZEPOMIOWNI SCIEKÓW
---	ZIELEŃ IZOLACYJNA

SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU
---	LINE OZNACZENIA
---	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
---	LINE ENERGETYCZNA I 502
---	PLANOWANY ROWEROWY SZLAK TURYSTYCZNY
---	WIDOK NA WINKO
---	TERENY DROG ZNAJDUJĄCYCH SIĘ POZA TERENEM OPRACOWANIA
---	KG 1/2 NR 36
---	DROGA KRAJOWA NR 36 G 1/2
---	KZ 1/2 NR 47712
---	DROGA POWIATOWA NR 47712 Z 1/2