



**Uchwała nr XLVII/321/2002
Rady Gminy w Wińsku
z dnia 29 kwietnia 2002 roku**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Boraszyce Małe, Wińsko i Jakubikowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu uchwały Rady Gminy w Wińsku nr XXXI/230/2001 z dnia 22 lutego 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Boraszyce Małe, Wińsko i Jakubikowice

**Rada Gminy w Wińsku
uchwala co następuje:**

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego następujące działki:

1. Nr 51/3, 51/4 w obrębie wsi Boraszyce Małe,
2. Nr 360 w obrębie wsi Wińsko,
3. Nr 149/2/2T1 w obrębie wsi Jakubikowice. 203

§ 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. Szczególne 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.
2. Ustalenia planu obowiązują na obszarze objętym na rysunku planu granicą opracowania.
3. Poniższe oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
 - 2) linie rozgraniczające, mogące ulec nieznacznemu przesunięciu. Przebieg linii zostanie ustalony na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 3) symbole przeznaczenia terenów.
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszelkich obiektów budowlanych.
 - 5) zasady podziału na działki budowlane.
 - 6) kierunek obsługi komunikacyjnej.
 - 7) zieleń izolacyjna.
 - 8) stanowisko archeologiczne.
4. Ponadto na rysunku planu występują następujące oznaczenia, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica pomiaru geodezyjnego.
 - 2) oś drogi.
 - 3) projektowany przebieg dróg wewnętrznych.
 - 4) ciąg pieszy.

- 5) projektowana linia średniego napięcia.
- 6) granica obrębów wsi.
- 7) oznaczenia dróg przyległych do obszaru objętego planem:
 - a) KG1/2 nr 36 - droga krajowa nr 36 Lubin-Rawicz,
 - b) KLI/2 nr 47779 - droga powiatowa nr 47779 Wińsko - Słup.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 4

Podstawowe przeznaczenie obszaru stanowi rekreacja i wypoczynek, przeznaczeniem towarzyszącym jest sport. Projektuje się także lokalizację usług handlu, gastronomii i innych związanych z obsługą ruchu turystycznego. Usługom towarzyszy zabudowa letniskowa oraz zieleń.

§ 5

Ustala się następujące przeznaczenia terenów.

1. Usługi komercyjne oznaczone symbolem U.
2. Usługi turystyki – kemping, oznaczony symbolem UT.
3. Usługi rekreacji wraz ze zbiornikiem wodnym, oznaczone symbolem US1.
4. Usługi sportu oznaczone symbolem US2.
5. Zabudowa letniskowa oznaczona symbolem ML.
6. Zieleń trwała oznaczona symbolem ZT. Dla terenów wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
7. Las oznaczony symbolem RL. Dla terenów wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
8. Ulice dojazdowe, oznaczone symbolami KD1, KD2.
9. Ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem Kpj.
10. Poszerzenie drogi krajowej, oznaczone symbolem K.
11. Parkingi ogólnodostępne, oznaczone symbolami KS1, KS2.
12. Stacja transformatorowa, oznaczona symbolem EE.
13. Do czasu realizacji inwestycji ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 6

Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Dojazd do obszaru stanowią następujące drogi:
 - 1) droga krajowa nr 36 Lubin - Rawicz, oznaczona symbolem KG1/2 NR 36.
 - 2) droga powiatowa nr 47779 Wińsko - Słup, oznaczona symbolem KLI/2 NR 47779.
2. Wprowadza się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek z drogi krajowej.
3. Obsługę komunikacyjną obszaru stanowią następujące drogi:
 - 1) droga powiatowa nr 47779, oznaczona symbolem KLI/2 NR 47779, o szerokości 16 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) ulica dojazdowa oznaczona symbolem KD1 - istniejąca droga gminna nr ewd. 51/4, którą poszerza się do szerokości 15 m w liniach rozgraniczających,
 - 3) nowoprojektowana ulica dojazdowa, oznaczona symbolem KD2, o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających, zakończona placem do zawracania o wymiarach 20 x 20 metrów,
 - 4) nowoprojektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem Kpj, o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających, zakończone placami do zawracania o wymiarach 12 x 14 metrów.
4. Do obsługi terenów usług komercyjnych planuje się realizację niepublicznych dróg wewnętrznych.
5. Proponowany przebieg dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem Kw, przedstawia się na rysunku planu.
6. Drogi wewnętrzne muszą zapewnić obsługę komunikacyjną wszystkich przyległych do nich działek.
7. Kierunki obsługi komunikacyjnej przedstawia się na rysunku planu.
8. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się dwa parkingi ogólnodostępne, oznaczone symbolami KS1 (na około 70 miejsc parkingowych) i KS2 (na około 30 miejsc parkingowych) dla postojów czasowych samochodów użytkowników usług sportu i rekreacji.
9. Stałe miejsca parkingowe i place manewrowe dla wszystkich terenów oraz miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów związanych z użytkowaniem pozostałych terenów umieszcza się na działkach budowlanych.
10. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:

- 1) umieszczenie ogrodzeń spełniających warunki określone w przepisach szczególnych,
 - 2) prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, z uwzględnieniem docelowego przekroju drogi,
 - 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej - przystanki, zatoki autobusowe,
 - 4) lokalizację ścieżek rowerowych, obiektów małej architektury, reklam,
 - 5) do czasu realizacji rozwiązań docelowych dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu, bez możliwości zabudowy trwałymi obiektami budowlanymi, uniemożliwiającymi docelową realizację ustaleń planu.
11. Na ulicach dojazdowych, drogach wewnętrznych i ciągach pieszo-jezdnym proponuje się ustanowienie stref ruchu uspokojonego, z prędkością maksymalną 30 km/h.

§ 7

Ustala się zasady zagospodarowania obszaru w zakresie uzbrojenia obszaru:

1. Woda pobierana będzie z wodociągu komunalnego.
2. Ścieki bytowo-gospodarcze będą odprowadzane siecią kanalizacyjną do komunalnej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej po północnej stronie drogi krajowej nr 36.
3. Wody opadowe z terenów mogących zanieczyścić wody powierzchniowe będą oczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymogów zawartych w przepisach szczególnych.
4. Pozostałe wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu.
5. Zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej, bądź zerowej, emisji zanieczyszczeń na przykład elektrycznego, gazowego, olejowego.
6. Odpady stałe winne być gromadzone w odpowiednich pojemnikach i okresowo wywożone na komunalne wysypisko śmieci, w sposób zgodny z ustaleniami Uchwały Rady Gminy w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wińsko.
7. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowej obsługi tego obszaru.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie odbywać się zgodnie z warunkami wydanymi przez Zakład Energetyczny.
9. Dla zasilania w energię elektryczną planuje się wybudowanie stacji transformatorowej 20/04 kV na terenie oznaczonym symbolem EE.
10. Stacja będzie zasilana z przedłużenia linii L-523, przebiegającej na północ od obszaru objętego planem. Proponowany przebieg linii przez obszar przedstawia się na rysunku planu.
11. Określenie parametrów transformatora będzie możliwe na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdy znana będzie wielkość mocy zapotrzebowanej.

§ 8

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę.

1. Wysokość ogrodzeń od dróg i terenów publicznych nie może przekroczyć 1.8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego - izolującego optycznie teren na 35% powierzchni ogrodzenia.
2. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 9

Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”.
2. Na terenach wyznaczonych na cele budowlane dopuszcza się wyłącznie występowanie i lokalizowanie obiektów lotniskowych i usługowych nieuciążliwych.
3. Ze względu na wysokie walory krajobrazowe obszaru objętego planem nie dopuszcza się realizacji obiektów zaliczanych do kategorii budynków średniowysokich, wysokich i wysokościowych oraz innych budowli w wysokości większej niż 12m.
4. Lokalizacja usług podlega opiniowaniu przez właściwą terenowo Inspekcję Sanitarną na etapie projektów budowlanych.
5. Nie dopuszcza się wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy na tereny lasów i zieleni trwałej.

6. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej - starodrzewu, ciągów zieleni związanych z ciekami wodnymi, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych poprzez:
 - 1) utrzymanie naturalnych siedlisk łąkowych i roślinności wodnej oraz w miarę możliwości ich powiększanie i wzbogacanie gatunkowe
 - 2) zakaz pozyskiwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów.
7. Tereny przeznaczone do zagospodarowania nierolniczego i nieleśnego należą, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.
8. Dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania nierolniczego i nieleśnego ustala się dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku w dB(A), który wynosi:
 - 1) w porze dziennej:
 - a) od drogi publicznej - 55 dB(A)
 - b) od innych obiektów i grup źródeł hałasu - 45 dB(A)
 - 2) w porze nocnej:
 - a) od drogi publicznej - 45 dB(A)
 - b) od innych obiektów i grup źródeł hałasu - 40 dB(A)

§ 10

Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
 - 1) nr 92 (6-93/72-24 AZP) - ślad osadnictwa z pradziejów,
 - 2) nr 865 (6-130/72-24 AZP) - ślad osadnictwa z epoki kamienia oraz z wczesnego średniowiecza.
2. Ziemne roboty budowlane związane z realizacją inwestycji na terenie stanowisk bezwzględnie muszą być prowadzone za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Inwestor składa wnioski o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.
4. Pozostała część obszaru objętego planem położona jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych.
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.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW **Warunki i zasady kształtowania zabudowy, urządzenia terenów oraz** **zasady podziału na działki budowlane.**

§ 11

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U.

1. Tereny przeznacza się na usługi nieuciążliwe takie jak na przykład handel, gastronomia, hotel.
2. Wyznacza się łącznie cztery działki budowlane.
3. Ustala się minimalną powierzchnię działek na 0.15 ha. Zasady podziału przedstawia się na rysunku planu.
4. Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszelkich obiektów budowlanych o przebiegu podanym na rysunku planu.
5. W przypadku rezygnacji z realizacji dróg wewnętrznych linia zabudowy będzie się znajdować w odległości 25 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi krajowej.
6. Zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi winna być odsunięta o 30 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi krajowej, bądź powinny być zastosowane środki ochrony czynnej przed hałasem. Przyjęte rozwiązanie wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
7. Planuje się lokalizację budynków usługowych, budynków pomocniczych i garaży.
8. Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem - maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu na 8 m.

9. Ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem - maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu na 4.5m.
10. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 15% powierzchni każdej z działek.
11. Ustala się obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy letniskowej, o przebiegu podanym na rysunku planu.

§ 12

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UT.

1. Teren przeznaczony na kemping.
2. Planuje się lokalizację budynków usługowych, domków kempingowych i budynków pomocniczych.
3. Dopuszcza się przeznaczenie części terenu na pole namiotowe.
4. Ustala się minimalną powierzchnię działek na 0.4 ha.
5. Ustala się maksymalną wysokość wszystkich budynków na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem - maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu na 5 m.
6. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 25% powierzchni każdej z działek.

§ 13

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem US1.

1. Teren przeznaczony na usługi rekreacji wraz ze zbiornikiem wodnym.
2. Dopuszcza się wprowadzanie usług towarzyszących, takich jak handel i gastronomia.
3. Planuje się wykonanie zbiornika wodnego, opisanego literą w.
4. Realizacja zbiornika wymaga uzyskania zgód przewidzianych przepisami szczególnymi i odrębnymi, w tym pozwolenia wodno-prawnego.
5. Zbiornik będzie wykorzystany na cele rekreacyjne, w tym na kąpielisko, po spełnieniu wymagań służb sanitarnych i ochrony środowiska.
6. Wyznacza się strefę zagospodarowania, opisaną na rysunku planu literą z.
7. Na rysunku planu podaje się orientacyjne granice strefy zabudowy i zbiornika wodnego. Przebieg granic zostanie ustalony na etapie projektu budowlanego.
8. W strefie zagospodarowania planuje się lokalizację:
 - 1) budynków usługowych,
 - 2) obiektów pomocniczych,
 - 3) plaży kąpieliska,
 - 4) terenowych urządzeń sportowych.
9. W strefie zagospodarowania ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, o powierzchni minimum 25% strefy.
10. Nie dopuszcza się podziału terenów na mniejsze działki budowlane.
11. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem - maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu na 5.0 m.

§ 14

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem US2.

1. Tereny przeznaczony na lokalizację urządzeń sportowych - zespołu boisk, kortów tenisowych itp.
2. Dopuszcza się wprowadzanie usług towarzyszących, takich jak handel i gastronomia.
3. Wyznacza się łącznie cztery działki budowlane.
4. Ustala się minimalną powierzchnię działek na 0.2 ha. Zasady podziału przedstawia się na rysunku planu.
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i pomocniczych.
6. Ustala się maksymalną wysokość wszystkich budynków na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem - maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu na 5.0 m.
7. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 25% powierzchni każdej z działek.
8. Ustala się obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy letniskowej, o przebiegu podanym na rysunku planu.

§ 15

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ML.

1. Tereny przeznacza się na zabudowę lotniskową.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działek na 0.04 ha. Zasady podziału przedstawia się na rysunku planu.
3. Na każdej z działek planuje się lokalizację budynku lotniskowego i dopuszcza się budowę budynku gospodarczego.
4. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 40% powierzchni każdej z działek.

§ 16

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KS1 i KS2.

1. Tereny przeznacza się na parkingi ogólnodostępne.
2. Projektuje się nasadzenie szpaleru zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenów, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zaleca się wykonanie nawierzchni parkingu z elementów ażurowych oraz urządzenie zieleni towarzyszącej.

§ 17

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZT.

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
2. Dopuszcza się wprowadzenie terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 18

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, póź. 139 z późniejszymi zmianami) wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości do zastosowania w razie zbycia przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym planem, w terminie 5 lat od dnia jego obowiązywania.

§ 19

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/26/8 5 z dnia 28 czerwca 1985 r, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wińsko.

§ 21

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Izidor Myślicki