

UCHWAŁA RADY GMINY W WIŃSKU

z dnia 23 sierpnia 2002 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i
Jakubikowice**

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 uchwały Rady Gminy w Wińsku nr XXIII/151/2000 z dnia 31 maja 2000 roku Rada Gminy w Wińsku uchwala, co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Jakubikowice.

§ 2

Ustalenia planu obejmują:

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. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
5. Szczegółne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
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) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
- 2) Linie rozgraniczające, mogące ulec nieznacznemu przesunięciu.
- 3) Symbole przeznaczenia terenów.
- 4) Obowiązujące linie zabudowy.
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 6) Zasady podziału na działki budowlane.
- 7) Kierunek obsługi komunikacyjnej.
- 8) Stanowisko archeologiczne.
- 9) Obiekt objęty ochroną.
- 10) Zieleń izolacyjna.

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

- 1) Granica obrębów wsi.
- 2) Główne ciągi piesze.
- 3) Proponowany przebieg drogi wewnętrznej.
- 4) Orientacyjny przebieg projektowanej linii 110 kV wraz ze strefą ochronną.
- 5) Projektowany kabel 20 kV.
- 6) Słup energetyczny.
- 7) Granica projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wzgórza Wińskie".
- 8) Projektowana obwodnica Wińska w ciągu drogi krajowej.
- 9) Granica pomiaru geodezyjnego w skali 1:1000.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 4

Podstawowe przeznaczenie obszaru stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz usługi. Przeznaczenie towarzyszące stanowi zieleń i użytki rolne.

W planie tworzy się osiedle mieszkaniowe, związane kompozycyjnie z istniejącą szkołą, zabudową wielorodzinną, drogą krajową oraz terenami planowanej działalności gospodarczej.

§ 5

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. Usługi oświaty oznaczone symbolem UO.
2. Usługi rekreacji oznaczone symbolami 1US, 2US. Dla terenów wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
3. Usługi komercyjne oznaczone symbolami 1U, 2U.
4. Usługi komercyjne, gdzie dopuszcza się występowanie funkcji mieszkaniowej, oznaczone symbolem U(MN).

5. Nieuciążliwa działalność gospodarcza oznaczona symbolem DzG.
6. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem MW.
7. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa oznaczona symbolem MN,U.
8. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem MN.
9. Wiejska zabudowa mieszkalna i usługowa oznaczona symbolem MR.
10. Rola oznaczona symbolem R. Dla terenów wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
11. Las oznaczony symbolem RL. Dla terenów wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
12. Zieleń parkowa oznaczona symbolem ZP. Dla terenu wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
13. Ogrody oznaczone symbolem RO1, RO2.
14. Zieleń trwała, użytkowana jako łąki, pastwiska, zadrzewienia, zakrzaczenia i wody powierzchniowe, oznaczona symbolem ZT. Dla terenów wprowadza się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy.
15. Zbiornik przeciwpożarowy oznaczony symbolem W.
16. Pogotowie energetyczne oznaczone symbolem EE1.
17. Główny punkt zasilania oznaczony symbolem EE2.
18. Istniejące stacje transformatorowe oznaczone symbolem EE3.
19. Projektowane stacje transformatorowe oznaczone symbolami EE4, EE5 i EE6.
20. Ulica główna w ciągu drogi krajowej oznaczona symbolem 1KG(Z)1/2.
21. Ulica główna w ciągu drogi wojewódzkiej oznaczona symbolem 2KG(Z)1/2.
22. Ulice lokalne oznaczone symbolami 1KL1/2 – 4KL1/2.
23. Ulice dojazdowe oznaczone symbolami 1Kd – 3Kd.
24. Ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem Kpj.
25. Ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolem Kpr.
26. Poszerzenie drogi gminnej oznaczone symbolem K.

§ 6

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

§ 7

Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Wyznacza się drogi o następującej klasyfikacji funkcjonalnej, oznaczone symbolami:

- 1) KG(Z)1/2 – drogi główne,
- 2) KL1/2 – drogi lokalne,
- 3) Kd – drogi dojazdowe,
- 4) Kpj – ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla ulic i ciągów ustala się następujące parametry:

1) 1 KG(Z)1/2 – ulica Witosa w ciągu drogi krajowej nr 36. Ulica główna jednojezdniowa o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających. Szerokość jezdni – 7 m, obustronne lub jednostronne chodniki ze ścieżką rowerową o szerokości 2,3 – 4 m, obustronne pasy zieleni o szerokości minimum 3,5 m. W obszarze istniejącej zabudowy szerokość linii rozgraniczających i ciągów pieszych uzależnia się od linii istniejącej zabudowy oraz możliwości terenowych. Ustala się zakaz bezpośredniej obsługi nowych terenów budowlanych przyległych do tej drogi. Po realizacji projektowanej południowo-wschodniej obwodnicy Wińska – ulica zbiorcza Z”.

2) 2 KG(Z)1/2 – ulica Mickiewicza w ciągu drogi wojewódzkiej nr 338. Ulica główna jednojezdniowa o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających. Szerokość jezdni – 6 m, obustronne lub jednostronne chodniki ze ścieżką rowerową

o szerokości 2,3 – 4 m, obustronne pasy zieleni o szerokości minimum 3,5 m. Docelowo ulica zbiorcza Z”.

3) 1KL1/2 – istniejąca droga gminna nr ewd. 315. Ulica lokalna o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, obsługa terenu bez ograniczeń, jezdni 4,5–5,0 m, obustronne chodniki, jednostronny pas zieleni.

4) 2KL1/2 – istniejąca droga gminna nr ewd. 320. Ulica lokalna o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, obsługa terenu bez ograniczeń, jezdni 4,5–5,0 m, obustronne chodniki, jednostronny pas zieleni.

5) 3KL1/2 – nowo projektowana ulica lokalna o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdni 4,5–5,0 m, obustronne chodniki, jednostronny pas zieleni.

6) 3KL 1/2l i 3KL 1/2p – nowo projektowana pętla ulicy lokalnej jednokierunkowej o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających, jezdni 3,5 m, jednostronny chodnik.

7) 4KL1/2 – ulica Nowa. Ulica lokalna, szerokość w przeważającej części przebiegu 12 m w liniach rozgraniczających, obsługa terenu bez ograniczeń, jezdni 4,5–5,0 m, jednostronny chodnik, jednostronny pas zieleni. Północny odcinek ulicy ulega zwężeniu do 9 m w liniach rozgraniczających, ze względu na istniejącą zabudowę.

8) Kd1 – ulica Słoneczna. Ulica dojazdowa, którą poszerza się do szerokości 9–10 m w liniach rozgraniczających, projektowana szerokość jezdni 5,0 m, dwustronne chodniki.

9) Kd2, Kd3 – nowo projektowane ulice dojazdowe, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni 5,0 m, jednostronny chodnik, jednostronny pas zieleni.

10) Kd4 – istniejąca droga gminna nr ewd. 34. Ulica dojazdowa, którą poszerza się do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, projektowana szerokość jezdni 5,0 m, jednostronny chodnik.

11) Kpj – ulice jednoprzestrzenne o charakterze ciągów pieszo-jezdnych spełniające warunki przeciwpożarowe. Szerokość 6,0 m w liniach rozgraniczających. Ulice w formie sięgaczy zakończone placami do zawracania o wymiarach 12 x 14 m.

12) Kpr – ciągi pieszo-rowerowe, o szerokości 4,0 – 6,0 m w liniach rozgraniczających.

3. 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.

4. Do obsługi terenów budowlanych planuje się realizację dróg wewnętrznych, których minimalną szerokość ustala się na 6,0 m.

5. Proponowany przebieg dróg wewnętrznych przedstawia się na rysunku planu.

6. Na ulicach dojazdowych, drogach wewnętrznych i ciągach pieszo-jezdnych proponuje się ustanowienie stref ruchu uspokojonego, z prędkością maksymalną 30 km/h.

§ 8

Ustala się zasady zagospodarowania obszaru w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Woda pobierana będzie z wodociągu komunalnego.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone wozami asenizacyjnymi do komunalnej oczyszczalni ścieków.
3. Docelowo ścieki będą odprowadzane do gminnej oczyszczalni ścieków.
4. Ewentualne zanieczyszczenia olejowe będą odprowadzane do wydzielonych szczelnych zbiorników z zastosowaniem łapaczy oleju.
5. Wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu.
6. Odpady stałe będą gromadzone w odpowiednich pojemnikach i okresowo wywożone na komunalne wysypisko śmieci.
7. Zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej bądź zerowej emisji zanieczyszczeń, np.: elektrycznego, gazowego, olejowego.
8. Na całym obszarze objętym planem, ze względu na ochronę walorów krajobrazowych, nie dopuszcza się lokalizacji kolejnych stacji przekaźnikowych telefonii komórkowych.
9. W granicach całego obszaru dopuszcza się lokalizowanie innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej potrzebnych dla prawidłowej obsługi obszaru. Sieci, w miarę możliwości należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo--jezdných.

§ 9

Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną.

1. Sieć wysokiego napięcia.

- 1) Teren, oznaczony symbolem EE2 przeznacza się na lokalizację głównego punktu zasilania (stacji 110/20 kV).
- 2) Na rysunku planu przedstawia się orientacyjny przebieg projektowanej linii napowietrznej 110 kV wraz ze strefą ochronną.

2. Sieć średniego napięcia.

- 1) Na terenach oznaczonych symbolem EE3 znajdują się stacje transformatorowe.
- 2) Projektuje się wybudowanie stacji transformatorowych, na terenach oznaczonych symbolami EE4, EE5, EE6 – o napięciu 20/0,4 kV z transformatorami o mocy dostosowanej do wielkości zapotrzebowanej energii elektrycznej dla planowanej zabudowy.
- 3) Proponuje się wykonanie kablowych linii średniego napięcia.
- 4) Proponuje się następujące przebiegi kabli:
 - a) ze słupa nr 4 ulicą 1KL1/2 do stacji na terenie EE4,

- b) ze słupa nr 6 ciągiem pieszo-jezdnym do stacji na terenie EE5,
- c) ze słupa nr 12 ulicą 1Kd do stacji na terenie EE6.
- 5) Proponuje się ustawienie kontenerowych stacji transformatorowych.
- 6) Na lokalizację stacji rezerwuje się tereny o powierzchni 35 m².
- 7) Ze względu na kolizję istniejącej linii napowietrznej 20 kV z istniejącą i projektowaną zabudową działek należy rozpatrzyć możliwość zastąpienia tej linii kablem średniego napięcia. Przebudowa linii będzie odbywać się staraniem i na koszt Inwestorów w porozumieniu z Zakładem Energetycznym Wrocław SA.

3. Sieć niskiego napięcia.

- 1) Planuje się wykonanie kablowej sieci niskiego napięcia.
- 2) Kable należy układać wzdłuż dróg lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych.
- 3) Złącza kablowe oraz szafki pomiarowe z licznikami energii elektrycznej należy ustawiać w linii ogrodzenia. Tam gdzie jest to uzasadnione można przyjąć ustawienie jednej szafki z dwoma licznikami pomiarowymi na granicy dwóch posesji.
- 4) Zasilanie istniejących obiektów liniami napowietrznymi niskiego napięcia pozostaje bez zmian.

4. Na terenie oznaczonym symbolem EE1 projektuje się lokalizację pogotowia energetycznego.

5. Dopuszcza się inne niż przedstawione rozwiązanie zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną, pod warunkiem przyjęcia przez Zakład Energetyczny i Gminę.

§ 10

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

- 1. Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.
- 2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.
- 3. Dla działek gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 4. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.
- 5. Ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na jedną kondygnację naziemną.

6. Budynki gospodarcze mogą być lokalizowane dowolnie, pod warunkiem nieprzekraczania linii zabudowy.

7. Dachy budynków mieszkalnych i usługowych powinny być dwu- lub wielospadowe i posiadać symetryczne połacie o spadku nie mniejszym niż 30°.

Dopuszcza się wprowadzanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu.

8. Ustala się obowiązek dostosowania nowych obiektów do istniejącego sąsiedztwa (budynków historycznych) pod względem skali i ukształtowania bryły.

9. 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.

10. Zakazuje się zmiany tradycyjnej formy dachu obiektów istniejących.

11. Nakazuje się umieszczenie na działkach budowlanych miejsc postojowych dla pojazdów związanych z użytkowaniem terenu.

12. Przy budowie nowych ogrodzeń zaleca się nawiązanie wysokością do ogrodzeń już istniejących w sąsiedztwie.

§ 11

Ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane.

1. Zasady podziału na działki budowlane przedstawia się w formie graficznej na rysunku planu.

2. Minimalne powierzchnie działek podaje się w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 12

Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Wzgórza Trzebnickie" i na obszarze wysokiej ochrony (OWO) głównego zbiornika wód podziemnych – Pradolina Barycz – Głogów.

2. Część obszaru objętego planem leży w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wzgórza Wińskie". Orientacyjną granicę zespołu przedstawia się w formie graficznej na rysunku planu.

3. Na terenach wyznaczonych na cele budowlane dopuszcza się wyłącznie występowanie i lokalizowanie obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych nieuciążliwych.
4. Dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejących usług pod warunkiem spełnienia przepisów w zakresie ochrony środowiska.
5. Wprowadzanie działalności gospodarczej na tereny oznaczone symbolami U, U(MN), DzG wymaga uzyskania opinii właściwego terytorialnie Inspektora Sanitarnego na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, zanieczyszczania terenu olejami i ich pochodnymi oraz stosowania środków chemicznej ochrony roślin należących do I i II klasy trucizn.
7. Nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy na tereny roli, lasów i zieleni trwałej.
8. 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.

§ 13

Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
 - 1) nr 276 (6/123 72-24 AZP) – dwie osady z pradziejów, osada z wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z wczesnego i późnego średniowiecza,
 - 2) nr 863 (4/128, 72-24 AZP) – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza,
 - 3) nr 864 (5/129, 72-24 AZP) – ślad osadnictwa z epoki kamienia,
 - 4) nr 878 (19/143, 72-24 AZP) – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza,
 - 5) nr 879 (20/144, 72-24 AZP) – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza,
 - 6) nr 880 (21/145, 72-24 AZP) – osada z pradziejów, ślad osadnictwa z wczesnego i późnego średniowiecza.
2. Ziemne roboty budowlane związane z realizacją inwestycji na terenie stanowisk bezwzględnie muszą być prowadzone za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. 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.
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.
7. Na obszarze objętym planem znajduje się obiekt wpisany do "Wykazu zabytków architektury i budownictwa" – dom mieszkalny, ul. Polna 12 – ok. 1920 r., który obejmuje się ochroną.
8. Dla obiektu objętego ochroną wprowadza się obowiązek opiniowania wszelkich działań budowlanych ze Służbą Ochrony Zabytków na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14

Teren oznaczony symbolem UO.

1. Teren, zabudowany budynkami szkoły podstawowej i gimnazjum, przeznacza się na usługi oświaty.
2. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej o powierzchni co najmniej 25% powierzchni terenu.
3. Zaleca się zmianę formy zewnętrznej obiektów na przykład poprzez wprowadzenie podziałów na elewacjach.
4. Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych na trzy kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem.

§ 15

Teren oznaczony symbolem 1US.

1. Teren przeznacza się na plac zabaw dla dzieci.

2. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, o powierzchni co najmniej 30% powierzchni terenu.

3. Zaleca się wykorzystanie przebiegającego cieku wodnego i wykonanie oczka wodnego dla uatrakcyjnienia placu zabaw.

§ 16

Teren oznaczony symbolem 2US.

1. Teren przeznacza się na boiska wielofunkcyjne.

2. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, o powierzchni co najmniej 20% powierzchni terenu.

§ 17

Teren oznaczony symbolem 1U.

1. Teren, zabudowany budynkiem usługowym przeznacza się na jedną działkę usług komercyjnych.

2. Nie dopuszcza się zwiększania intensywności zabudowy terenu.

3. Ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego na jedną kondygnację naziemną – maksymalna wysokość ściany 5,0 m.

§ 18

Teren oznaczony symbolem 2U.

1. Teren, zabudowany budynkiem usługowym przeznacza się na jedną działkę usług komercyjnych, takich jak handel, gastronomia, kultura.

2. Nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki budowlane.

3. Ustala się minimalny udział zieleni w zagospodarowaniu terenu – 0.2.

4. Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany 8,0 m.

5. Na budynku istniejącym zaleca się wprowadzenie skośnego dachu.

§ 19

Teren oznaczony symbolem U(MN).

1. Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej przeznacza się na jedną działkę usług komercyjnych, takich jak handel, gastronomia, kultura.

2. Do czasu zmiany funkcji terenu planuje się utrzymanie funkcji mieszkaniowej.
3. Ustala się minimalny udział zieleni w zagospodarowaniu terenu – 0.2.
4. Zaleca się wprowadzenie na budynku istniejącym tradycyjnego dachu oraz urozmaicenie bryły poprzez na przykład wprowadzenie podziałów na elewacji.
5. Ustala się maksymalną wysokość dla budynku usługowego na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem – wysokość ściany 8,0 m.

§ 20

Dla terenu oznaczonego symbolem DzG.

1. Teren bazy remontowej Spółdzielni Mieszkaniowej przeznacza się na prowadzenie działalności gospodarczej – produkcyjnej, składowej i usługowej.
2. Docelowo projektuje się wykorzystanie terenu na usługi komercyjne.
3. Dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane.
4. Dopuszcza się inny podział, niż przedstawiony na rysunku planu pod warunkiem, że powierzchnia każdej z działek nie będzie mniejsza niż 1,0 ha i działki będą wykorzystywały wskazane kierunki obsługi komunikacyjnej.
5. Ustala się maksymalną wysokość obiektów produkcyjno-magazynowych – jedna kondygnacja naziemna – maksymalna wysokość ściany – 8,0 m.
6. Ustala się maksymalną wysokość obiektów socjalno-usługowych – dwie kondygnacje z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany – 8,0 m.
7. Zaleca się wprowadzenie podziałów na elewacjach obiektów istniejących oraz wprowadzenie tradycyjnej formy dachu na budynku biurowym.
8. W obiektach produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego.
9. Ustala się obowiązek urządzenia pasów zieleni izolacyjnej z przewagą roślin zimozielonych o lokalizacji podanej na rysunku planu.

§ 21

Dla terenu oznaczonego symbolem MW.

1. Teren zabudowany budynkami wielorodzinnymi przeznacza się na zabudowę wielorodzinną.

2. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na trzy kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem.
3. Dopuszcza się dodanie kondygnacji mieszkalnej – budowę poddasza użytkowego.
4. Zaleca się wykonanie dachu skośnego, mansardowego o symetrycznych połaciach z lukarnami wzbogacającymi formę dachu.

§ 22

Dla terenów oznaczonych symbolem MN,U.

1. Tereny obejmujące działki położone wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, przeznacza się na zabudowę mieszkaniową i usługową niskiej intensywności.
2. Planuje się wprowadzanie różnorodnych usług nieuciążliwych, takich jak handel, gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe, biura.
3. Planuje się funkcjonowanie istniejących usług rzemiosła pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska.
4. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych na 0,06 ha.
5. Ustala się minimalny udział zieleni w zagospodarowaniu terenu – 0.25.
6. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany – 8,0 m.

§ 23

Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN.

1. Tereny przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dopuszcza się wprowadzanie komercyjnych usług nieuciążliwych w pomieszczeniach będących częścią budynku mieszkalnego.
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 0,08 ha.
4. Ustala się minimalny udział zieleni w zagospodarowaniu terenu – 0.4.
5. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany – 8,0 m.

§ 24

Dla terenów oznaczonych symbolem 2MN.

1. Tereny przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dopuszcza się wprowadzanie komercyjnych usług nieuciążliwych w pomieszczeniach będących częścią budynku mieszkalnego.
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 0,14 ha.
4. Ustala się minimalny udział zieleni w zagospodarowaniu terenu – 0.5.
5. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany – 5,0 m.

§ 25

Dla terenów oznaczonych symbolem MR.

1. Tereny przeznacza się na wiejską zabudowę mieszkaniową i usługową.
2. Dopuszcza się wprowadzanie komercyjnych usług nieuciążliwych, takich jak na przykład agroturystyka i handel.
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 0,14 ha
4. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany – 8,0 m.

§ 26

Dla terenu oznaczonego symbolem ZP.

1. Teren przeznacza się na zielenią parkową.
2. Projektuje się utworzenie alei, którą będzie przebiegać ciąg pieszo-rowerowy.

§ 27

Dla terenów oznaczonych symbolem RO1.

1. Tereny przeznacza się na ogrody przydomowe dla mieszkańców budynków wielorodzinnych.
2. Nie dopuszcza się zwiększania intensywności zabudowy terenu.
3. Zaleca się remonty budynków gospodarczych i ujednolicenie ich wyglądu.

4. Planuje się urządzenie placu zabaw dla dzieci i boiska wielofunkcyjnego.

§ 28

Dla terenu oznaczonego symbolem 1EE.

1. Teren przeznacza się na budowę pogotowia energetycznego.
2. Wyznacza się jedną działkę budowlaną, na której przewiduje się usytuowanie budynku administracyjnego.
3. Ustala się maksymalną wysokość budynku administracyjnego na jedną kondygnację naziemną – maksymalna wysokość ściany – 5,0 m.
4. Ustala się minimalny udział zieleni w zagospodarowaniu terenu – 0.2.
5. Ustala się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej z przewagą roślin zimozielonych o lokalizacji podanej na rysunku planu.

§ 29

Dla terenu oznaczonego symbolem 2EE.

1. Teren przeznacza się na lokalizację głównego punktu zasilania.
2. Wyznacza się jedną działkę, na której przewiduje się usytuowanie urządzeń energetycznych związanych z funkcjonowaniem GPZ.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 30

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) wysokości 30% do zastosowania w razie zbycia przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym planem, w terminie 5 lat od dnia jego obowiązywania.

§ 31

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.

§ 32

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wińsko.

§ 33

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

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

IZYDOR MYŚLICKI

[Załącznik do uchwały Rady Gminy w Wińsku z dnia 23 sierpnia 2002 r. \(poz. 3043\)](#)