

1910

UCHWAŁA RADY GMINY W WIŃSKU

z dnia 29 kwietnia 2002 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi
Małowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały Rady Gminy w Wińsku nr XXIII/153/2000 z dnia 31 maja 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Małowice Rada Gminy w Wińsku uchwala, co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Małowice na obszarze gminy Wińsko.

§ 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. 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 terenie objętym na rysunku planu granicą opracowania.

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

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
- 2) Linie rozgraniczające, mogące ulec nieznaczному przesunięciu.
- 3) Symbole przeznaczenia terenów.
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszelkich obiektów budowlanych.
- 5) Włączenia dróg wewnętrznych do dróg publicznych.
- 6) Kierunek obsługi komunikacyjnej.
- 7) Zieleń izolacyjna.
- 8) Obiekt wpisany do "Wykazu zabytków architektury i budownictwa".

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

- 1) Linia kolejowa nr 273 Wrocław-Szczecin.
- 2) Orientacyjna granica uciążliwości akustycznej linii kolejowej.
- 3) Słup linii energetycznej średniego napięcia.
- 4) Projektowany przebieg kablowej linii energetycznej średniego napięcia.
- 5) Orientacyjna granica uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia.
- 6) Orientacyjna granica projektowanego parku krajobrazowego "Dolina Odry I".
- 7) Proponowany przebieg dróg wewnętrznych.
- 8) Oś drogi.
- 9) Granica pomiaru geodezyjnego.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4

Podstawowe przeznaczenie obszaru stanowi działalność gospodarcza.
Przeznaczenie towarzyszące stanowi zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa.

§ 5

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia:

1. Działalność gospodarcza, oznaczona na rysunku planu symbolem **DzG**.
Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej właścicieli zakładów, mieszkań służbowych oraz obiektów noclegowych związanych z prowadzoną działalnością. Na działkach przyległych do linii kolejowej nie dopuszcza się prowadzenia działalności związanej z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego.

2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, oznaczona symbolem **MW,U**. Planuje się wprowadzanie usług towarzyszących – gabinety, pracownie bądź przeznaczenie terenu na usługi – na przykład hotel.
3. Zabudowa zagrodowa, oznaczona symbolem **MR,U**. Tereny obejmujące działki istniejącej zabudowy wiejskiej przeznacza się na wiejską zabudowę mieszkaniową i usługi, takie jak handel, gastronomia, rzemiosło.
4. Rola oznaczona symbolem **R**. Dla terenów wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy.
5. Wody powierzchniowe, oznaczone symbolem **W**.
6. Stacje transformatorowe, oznaczone symbolami **EE1, EE2**.
7. Ulica główna, docelowo zbiorcza, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 340, oznaczona symbolem **1KG(Z)1/2**.
8. Projektowane obejście Ścinawy i Małowic w ciągu drogi krajowej nr 36 – ulica główna, oznaczona symbolem **2KG1/2**.
9. Ulica zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 47719, oznaczona symbolem **1KZ1/2**.
10. Ulica zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 47721, oznaczona symbolem **2KZ1/2**.
11. Ulice dojazdowe, oznaczone symbolem **KD**.
12. Do czasu realizacji inwestycji ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 6

Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Dojazd do terenu stanowi obecnie droga wojewódzka nr 340 oraz drogi powiatowe nr 47719 i 47721.
2. Docelowo dojazd do obszaru będzie stanowić także droga krajowa nr 36.
3. Obsługę komunikacyjną terenu stanowią drogi powiatowe i gminne.
4. Obsługę komunikacyjną terenów działalności gospodarczej będą stanowić niepubliczne drogi wewnętrzne, które muszą zapewnić obsługę komunikacyjną wszystkich przyległych do nich działek.
5. Proponowany przebieg dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **Kw**, przedstawia się na rysunku planu.

6. Włączenia dróg wewnętrznych do dróg publicznych oraz kierunki obsługi komunikacyjnej terenów przedstawia się na rysunku planu.

7. Miejsca postojowe oraz place manewrowe dla wszystkich pojazdów związanych z użytkowaniem terenów umieszcza się na działkach budowlanych.

8. Dla dróg wyznacza się następujące parametry:

1) 1KG(Z)1/2 – istniejąca droga wojewódzka nr 340 Wołów-Ścinawa – obecnie ulica główna. Docelowo, po realizacji obwodnicy Małowic, ulica zbiorcza jednojezdniowa. Dla ulicy przyjmuje się szerokość 20 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni 6 m. Ustala się dostępność drogi poprzez skrzyżowania oraz zakaz bezpośredniej obsługi z tej drogi nowych działek budowlanych, w tym zakaz wykonywania nowych wjazdów bramowych.

2) 2KG1/2 – projektowany przebieg drogi krajowej nr 36 związany z budową nowego mostu w Ścinawie i obwodnicy Małowic – droga główna jednojezdniowa o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni 6 m. Ustala się dostępność drogi poprzez skrzyżowania oraz zakaz bezpośredniej obsługi z tej drogi nowych działek budowlanych, w tym zakaz wykonywania nowych wjazdów bramowych.

3) IKZ1/2 – istniejąca droga powiatowa nr 47719 Małowice-Wińsko-Gryżyce, ulica zbiorcza jednojezdniowa. Ze względu na warunki terenowe (przejście przez tereny zabudowane wsi Małowice i Iwno) przyjęto szerokość 15 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni 5,5 – 6 m.

4) 2KZ1/2 – istniejąca droga powiatowa nr 47721 Małowice-Orzeszków, ulica zbiorcza jednojezdniowa o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni 5,5 – 6 m.

5) KD – ulica dojazdowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

9. 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.

10. Do terenu przylega linia kolejowa nr 273 magistralna, zelektryfikowana, relacji Wrocław–Szczecin, oznaczona na rysunku planu symbolem kk nr 273.

11. Dopuszcza się wykorzystanie linii kolejowej do obsługi komunikacyjnej terenu poprzez bocznice, pod warunkiem uzyskania zgody PKP.

§ 7

Ustala się zasady zagospodarowania obszaru w zakresie uzbrojenia terenu.

1. Woda pobierana będzie z wodociągu komunalnego.

2. Dopuszcza się dwa sposoby utylizacji ścieków bytowo-gospodarczych:

1) Gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych szczelnych i wywożenie wozami asenizacyjnymi do komunalnej oczyszczalni ścieków.

2) Oczyszczanie indywidualne w oczyszczalniach mechaniczno-biologicznych na terenie własnej działki, wymagające zezwoleń przewidzianych przepisami szczególnymi i odrębnymi.

3. Docelowo planuje się odprowadzanie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków.

4. Przewiduje się odprowadzanie ewentualnych zanieczyszczeń olejowych do wydzielonego szczelnego zbiornika z zastosowaniem łapaczy oleju.

5. Wody opadowe z terenów mogących zanieczyścić wody powierzchniowe należy oczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych.

6. Pozostałe wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu.

7. Nie dopuszcza się wykorzystania dla potrzeb odwodnienia terenów rowów, stanowiących część terenów kolejowych.

8. Zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej bądź zerowej emisji zanieczyszczeń. np.: elektrycznego, gazowego, olejowego.

9. 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.

10. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowej obsługi tego obszaru.

§ 8

Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną.

1. Sieć średniego napięcia.

- 1) Do zasilania w energię elektryczną oprócz istniejącej stacji znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem EE1, projektuje się wybudowanie stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem EE2.
- 2) Proponuje się przebieg kabla średniego napięcia – ze słupa oznaczonego na rysunku numerem 5 do terenu, oznaczonego symbolem EE2. Przebieg kabla przedstawia się na rysunku planu.
- 3) Określenie parametrów transformatora będzie możliwe na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdy znany będzie rodzaj działalności gospodarczej i wielkość mocy zapotrzebowanej.

2. Sieć niskiego napięcia.

- 1) Kable niskiego napięcia należy układać wzdłuż dróg.
- 2) Złącza kablowe oraz szatki pomiarowe z licznikami energii elektrycznej należy ustawiać w linii ogrodzenia.
- 3) Zasilanie istniejących obiektów liniami napowietrznymi niskiego napięcia pozostaje bez zmian.

3. Oświetlenie terenu.

- 1) Do oświetlenia terenu przewiduje się dwa rodzaje oświetlenia:
 - a) uliczne – do oświetlenia drogi wojewódzkiej (KG) oraz głównych ulic lokalnych (KL),
 - b) parkowe – do oświetlenia dróg dojazdowych (Kd),
- 2) Obwody zasilające oświetlenie należy wyprowadzić ze stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie EE1.

4. Ze względu na projektowane poszerzenie drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych elementy sieci elektrycznej, oświetleniowej i telefonicznej kolidujące z drogami należy docelowo przesunąć poza ich obręb.

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

§ 9

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

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszelkich obiektów budowlanych – od dróg publicznych, terenów kolejowych i wód powierzchniowych o przebiegach podanych na rysunku planu.
2. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi na działkach położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej winna być odsunięta o 30 m od istniejącej krawędzi jezdni bądź należy zastosować środki ochrony czynnej przed hałasem. Przyjęte rozwiązanie wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Wznoszone obiekty należy zabezpieczyć technicznie przed ewentualnym zalaniem, w związku z tym, że obszar leży w granicach zasięgu wody stuletniej.
5. Na rysunku planu przedstawia się orientacyjną granicę uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia. Zaleca się nie zbliżanie zabudowy do linii energetycznej poza tę linię.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży na jedną kondygnację naziemną – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu na 4,5 m.
7. 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.
8. 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, ukształtowania bryły, detalu i zastosowanych materiałów wykończeniowych.

§ 10

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów.

I. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem DzG.

1) Dla działek przyległych do drogi krajowej ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla wszelkich obiektów budowlanych – 25 metrów od projektowanej krawędzi jezdni – linia przedstawiona na rysunku planu może ulec zmianie przy korekcie przebiegu drogi,

b) dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 30 m od projektowanej krawędzi jezdni,

c) dla obiektów wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 40 m od projektowanej krawędzi jezdni,

2) Ustala się maksymalną wysokość obiektów produkcyjno-magazynowych na jedną kondygnację naziemną – wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu nie więcej niż 7,0 m,

3) Ustala się maksymalną wysokość obiektów socjalno-usługowych na dwie kondygnacje z użytkowym poddaszem, wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu na 7,5 m,

4) Dopuszcza się lokalizację wieżowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji przekaźnikowych telekomunikacji) pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych i odrębnych,

5) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej z gatunków zimozielonych o przebiegu podanym na rysunku planu,

6) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, o powierzchni minimum 15% powierzchni każdej z działek budowlanych,

7) Dla działek przyległych do linii kolejowej odległość drzew i krzewów od terenu kolejowego musi być zgodna z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW,U.

1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem.

2) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, o powierzchni minimum 25% powierzchni terenu.

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

1) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na dwie kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu na 6,5 m.

§ 11

Ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MW,U i MR,U przyjmuje się istniejące podziały własnościowe. Nie dopuszcza się podziałów terenów na mniejsze działki budowlane.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem DzG dopuszcza się podział istniejących działek własnościowych na działki budowlane o minimalnej powierzchni 0,25 ha. Zaleca się dokonanie scalenia i podziału nieruchomości w celu utworzenia działek o kształcie i powierzchni korzystnej dla celów prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 12

Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Zachodnia część terenu leży w granicach projektowanego Parku Krajobrazowego "Dolina Odry I". Orientacyjną granicę projektowanego parku przedstawia się na rysunku planu.
2. Projektowane zainwestowanie nie może ujemnie oddziaływać na środowisko, szczególnie pod względem zanieczyszczenia wód oraz przekształcania terenów podmokłych i likwidowania oczek wodnych.
3. 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.
4. Ustala się zakaz pozyskiwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów.
5. Wprowadzanie działalności gospodarczej wymaga uzyskania opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołowie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 13

Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

1. Obszar objęty planem znajduje się w pobliżu stanowiska archeologicznego nr 460 (2/170 obszar 73-23 AZP) – osada z okresu późnego średniowiecza.
2. 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.

3. 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.
4. Na obszarze objętym planem znajduje się obiekt wpisany do "Wykazu zabytków architektury i budownictwa" – dom mieszkalny nr 57 powstały przed 1920 r. Lokalizację obiektu przedstawia się na rysunku planu.
5. Dla obiektu wpisanego do "Wykazu zabytków..." wprowadza się obowiązek opiniowania wszelkich działań budowlanych ze Służbą Ochrony Zabytków na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 14

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

- 1) 30% wzrostu wartości nieruchomości – dla terenów oznaczonych symbolem DzG,
- 2) 0% wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych terenów,

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

§ 15

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

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wińsko.

§ 17

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 29 kwietnia 2002 r. (poz. 1910)

