UCHWAŁA NR XVIII/80/04
RADY MIASTA WOJCIESZÓW
Z DNIA 26 LUTEGO 2004R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Północ w Wojcieszowie

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 1999r., Nr 15 poz. 139 z późn. zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591 z późn. zmianami)

Rada Miasta Wojcieszów uchwala co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Północ w Wojcieszowie.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek nr 1 planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2 000 obejmujący centralną, zainwestowaną część jednostki strukturalnej Wojcieszów - Północ,
2) załącznik nr 2 – rysunek nr 2 planu sporządzony na mapie ewidencji gruntów w skali 1:5000 obejmujący pozostałe tereny w obszarze objętym planem,

3. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 uchwały - rubryka „A" tabeli oraz rysunki planu.*
2) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny - *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 uchwały - rubryka „B" tabeli,*
3) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 uchwały - rubryka „C" tabeli,*
4) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 uchwały – rubryka „D" tabeli oraz rysunki planu,*
5) granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 uchwały oraz rysunki planu,*
6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 uchwały,*
7) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 7 uchwały,*

§ 2.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Północ w Wojcieszowie,
2) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wprowadzanie innych niż podstawowa funkcji terenu jest dopuszczalne wyłącznie o ile stanowią tak ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedną funkcję, należy przez to rozumieć, że funkcje te mogą być wprowadzane w dowolnych proporcjach,
4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
5) **obowiązujących liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym do niniejszej uchwały ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
6) **orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według zasad określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
7) **obowiązujących przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy wprowadzane w terminach późniejszych,
8) **terenach publicznych** - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających, służące realizacji zadań wspólnoty samorządowej lub państwa,
9) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia terenów, związane bezpośrednio z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym i pełniące wobec niego funkcję służebną,
10) **mieszkalnictwie** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową, niezależnie od cech zabudowy,
11) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które mogą być wykorzystane na nieuciążliwą działalność z zakresu:
    - handlu - w obiektach o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 1000m^2, o ile ustalenia szczegółowe nie wprowadzają dodatkowych ograniczeń e tym zakresie,
    - gastronomii,
    - administracji i zarządzania,
    - ubezpieczeń i finansów,
    - oświaty,
    - ochrony zdrowia,
    - opieki społecznej,

- sportu i rekreacji,
- turystyki i hotelarstwa,
- projektowania i pracy twórczej,
- rzemiosła i drobnej wytwórczości.

12) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które mogą być wykorzystane na działalność z zakresu:
- rzemiosła i drobnej wytwórczości,
- magazynowania i przechowywania towarów,
- obsługi komunikacji,
- obsługi gospodarki rolnej i leśnej,
- produkcji (w tym produkcji rolnej),
- handlu hurtowego.

13) **obiektach do zachowania** - należy przez to rozumieć obiekty, wobec których plan akceptuje trwałą adaptację w obecnej formie architektoniczno - przestrzennej. Obiekty te mogą także podlegać przebudowie, modernizacji bądź wymianie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały,

14) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,

15) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach.

16) **dachu dwuspadowym, symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o kalenicy biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku, o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w widoku od strony linii zabudowy,

17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnoszącą się do:
- kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
- pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego.

Dominanty architektoniczne, mogą przekraczać dopuszczalną wysokość zabudowy o 20% oraz stanowić (w części przekraczającej tę wysokość) nie więcej niż 15% kubatury obiektu, w obrębie którego są realizowane. Wymagania te odnoszą się wyłącznie do elementów kubatury budynku,

§ 3.

1. Następujące oznaczenia w rysunkach planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające tereny publiczne,
2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania w tym linie rozgraniczające tereny publiczne, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunkach planu symbolami urbanistycznymi,
4) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacji kołowej - funkcje i standardy techniczne ulic,
5) ustalenia dotyczące stopnia zachowania zabudowy istniejącej – obiekty istniejące wskazane do trwałej adaptacji,

6) granice podziałów parcelacyjnych z zastrzeżeniem ustaleń § 4, rubryki D, niniejszej uchwały,
7) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
8) granica rysunku w skali 1:2000,
9) granica planu,
10) granica miasta.

2. Następujące oznaczenia w rysunkach planu mają charakter informacyjny, a wiążące są dla nich (w zakresie zasięgu oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów) niezależne od planu przepisy szczególne bądź decyzje administracyjne:
1) granice stref „A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej,
2) granica strefy „W" ochrony archeologicznej,
3) obiekty objęte rejestrem zabytków,
4) obiekty objęte ewidencją dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków,
5) stanowiska archeologiczne,
6) granice stref ochrony pośredniej ujęć wody,
7) granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią,
8) drzewa i grupy drzew wskazane do objęcia ochroną w formie pomników przyrody.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 4.

przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz zasady i warunki podziału na działki budowlane

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz zasad i warunków podziału na działki budowlane zawiera poniższa tabela.
Ustalenia stanowiące przedmiot planu zawarte w rubrykach A, B, C i D odnoszą się odpowiednio do:
- rubryka A – przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- rubryka B – terenów publicznych,
- rubryka C – lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
- rubryka D – zasad i warunków podziału na działki budowlane

Symbol terenu	Przedmiot Planu	Ustalenia planu
M	**A**	Przeznaczenie podstawowe terenu – mieszkalnictwo, Przeznaczenie uzupełniające: - zieleń przydomowa, - usługi – w obiektach projektowanych realizowane jako funkcja towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, a w obiektach istniejących realizowane w drodze adaptacji bądź rozbudowy zabudowy gospodarczej,

M	**A**	- komunikacja wewnętrzna, - parkingi, garaże (ograniczone do potrzeb właścicieli posesji), - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: - 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, - 3m w sąsiedztwie publicznych elementów układu drogowego, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi ich zwężenie poniżej wartości określonych w niniejszej uchwale, bądź przepisach szczególnych, - w nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie terenów publicznych innych niż układ drogowy, jednak wyłącznie w celu powiększenia tych terenów.
	B	Tereny oznaczone symbolem M są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się: - wysokość zabudowy – min. 8m, maksimum 14m, - wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,25, - wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,15, - maksymalna powierzchnia zabudowy trwałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki – 300m^2 - dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30-45^0 - nieprzekraczalna linia zabudowy obiektów nowo realizowanych od krawędzi jezdni ul. Chrobrego - 20m i nie mniej niż 1m od linii rozgraniczającej ulicę
	D	Proponowany podział terenów na działki budowlane określa rysunek planu. Dopuszcza się dokonanie innego niż na rysunku podziału terenu pod warunkiem zapewnienia nowo wydzielanym działkom: - powierzchni minimum 1000m^2, - szerokości minimum 22m (mierzonej wzdłuż granicy frontowej działki – tj. od strony obsługującego ją ciągu komunikacyjnego), - obsługi komunikacyjnej zapewnionej poprzez bezpośredni dostęp do drogi (wewnętrznej bądź publicznej)
M/U	**A**	Przeznaczenie podstawowe terenu – mieszkalnictwo i usługi, Przeznaczenie uzupełniające: - zieleń urządzona i przydomowa, - komunikacja wewnętrzna, - parkingi, garaże, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: - 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

M/U	**A**	- 3m w sąsiedztwie publicznych elementów układu drogowego, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi ich zwężenie poniżej wartości określonych w niniejszej uchwale, bądź przepisach szczególnych, - w nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie terenów publicznych innych niż układ drogowy, jednak wyłącznie w celu powiększenia tych terenów.
	B	Tereny oznaczone symbolem M/U są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się: a) na terenach przeznaczonych pod nowo projektowaną zabudowę: - wysokość zabudowy – min. 8m, maksimum 14m, - wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,4, - wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,25, - dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30-45^0, - nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni ul. Chrobrego (drogi wojewódzkiej nr328) 9,00m dla obiektów nie mieszkalnych, 20m dla obiektów mieszczących funkcję mieszkaniową), jednak nie mniej niż 1 m od linii rozgraniczającej. b) na terenach zainwestowanych (dla remontów, modernizacji oraz realizacji nowych obiektów na tzw. działkach plombowych): - wysokość zabudowy i układ dachów – w nawiązaniu do wskazanej do zachowania zabudowy sąsiedniej, - pozostałe parametry inwestycji – wg wymagań przepisów szczególnych.
	D	Proponowany podział terenów na działki budowlane określa rysunek planu. Dopuszcza się dokonanie innego niż na rysunku podziału terenu pod warunkiem zapewnienia nowo wydzielanym działkom: - powierzchni minimum 800m^2, - szerokości minimum 20m (mierzonej wzdłuż granicy frontowej działki – tj. od strony obsługującego ją ciągu komunikacyjnego), - obsługi komunikacyjnej zapewnionej poprzez bezpośredni dostęp do drogi (wewnętrznej bądź publicznej). Powyższe wymagania nie odnoszą się do działek „plombowych", położonych w obrębie istniejącego zainwestowania.
U	**A**	Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi, Przeznaczenie uzupełniające: - zieleń urządzona, - komunikacja wewnętrzna, - parkingi lub garaże w ilości dostosowanej do potrzeb użytkowników terenu, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: - 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, - 3m w sąsiedztwie publicznych elementów układu drogowego, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi ich zwężenie poniżej

U	**A**	wartości określonych w niniejszej uchwale, bądź przepisach szczególnych,
	B	Tereny oznaczone symbolem U są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem jej modernizacji, przebudowy bądź wymiany pod warunkiem: - respektowania ustaleń adresowanych niniejszej uchwały, - nie przekroczenia obecnej wysokości w wypadku obiektów krytych dachami stromymi oraz wysokości 14m w wypadku przebudowy dachów płaskich na strome, - zachowania obecnych odległości zabudowy od ul. Chrobrego.
	D	Plan nie wprowadza dodatkowych wymagań w zakresie podziału terenu ponad obowiązujące przepisy szczególne
Uz	**A**	Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi z zielenią towarzyszącą, Przeznaczenie uzupełniające: - mieszkalnictwo ograniczone do właścicieli terenu (o ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej), - komunikacja wewnętrzna, - parkingi i garaże w ilości dostosowanej do potrzeb użytkowników terenu, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej Orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w nie limitowanym planem zakresie, jednak wyłącznie w celu powiększenia terenów Uz i pod warunkiem, że przesunięcie nie naruszy przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
	B	Tereny oznaczone symbolem Uz są terenami: - publicznymi o ile na rysunku planu symbol terenu zaopatrzono oznaczeniem „(p)", - nie publicznymi o ile na rysunku planu nie posiadają w/w oznaczenia.
	C	Ustala się trwałą adaptację istniejącego zagospodarowania terenów z wymogiem respektowania wymagań określonych w § 5 oraz ustaleniach adresowanych niniejszej uchwały.
	D	Plan nie wprowadza dodatkowych wymagań w zakresie podziału terenu ponad wymagania § 5 niniejszej uchwały oraz obowiązujące przepisy szczególne
P-U	**A**	Przeznaczenie podstawowe - działalność gospodarcza, Przeznaczenie uzupełniające: - mieszkalnictwo ograniczone do właścicieli terenu (o ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej), - komunikacja wewnętrzna, - parkingi lub garaże w ilości dostosowanej do potrzeb użytkowników terenu, - zieleń izolacyjna, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: - 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

P-U	**A**	3m w sąsiedztwie publicznych elementów układu drogowego, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi ich zwężenie poniżej wartości określonych w niniejszej uchwale, bądź przepisach szczególnych,
	B	Tereny oznaczone symbolem P-U są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się: a) adaptację istniejącej zabudowy z prawem jej modernizacji, przebudowy bądź wymiany pod warunkiem: - respektowania ustaleń adresowanych niniejszej uchwały, - nie przekroczenia obecnej wysokości w wypadku obiektów krytych dachami stromymi oraz wysokości 14m w wypadku przebudowy dachów płaskich na strome, - zachowania obecnych odległości zabudowy od ul. Chrobrego. b) prawo realizacji nowej zabudowy, przy zachowaniu następujących wymagań: - wysokość zabudowy – min. 8m, maksimum 14m, - dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30-45^0, - nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni ul. Chrobrego (drogi wojewódzkiej nr328) 9,00m dla obiektów nie mieszkalnych, 20m dla obiektów mieszczących funkcję mieszkaniową), jednak nie mniej niż 1 m od linii rozgraniczającej.
	D	Plan nie wprowadza dodatkowych wymagań w zakresie podziału terenu ponad obowiązujące przepisy szczególne
RLU	**A**	Przeznaczenie podstawowe – obsługa gospodarki leśnej, Przeznaczenie uzupełniające: - mieszkalnictwo ograniczone do potrzeb właściciela terenu, - komunikacja wewnętrzna, - parkingi i garaże, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	B	Tereny oznaczone symbolem RLU są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się: a) adaptację istniejącej zabudowy z prawem jej modernizacji, przebudowy bądź wymiany pod warunkiem: - nie przekroczenia wysokości 12m, - przekrycia dachem stromym, symetrycznym o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30-45^0, b) prawo realizacji nowej zabudowy, przy zachowaniu następujących wymagań: - wysokość zabudowy – min. 8m, maksimum 12m, - dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30-45^0, Ewentualne nowo projektowane obiekty kubaturowe mogą być sytuowane wyłącznie na wschód od istniejącej drogi wewnętrznej.
	D	Plan nie wprowadza dodatkowych wymagań w zakresie podziału terenu ponad obowiązujące przepisy szczególne

ZC	**A**	Przeznaczenie podstawowe – cmentarz, Przeznaczenie uzupełniające: - usługi bezpośrednio związane z funkcją podstawową (kaplica, obiekt administracyjno – gospodarczy), - elementy komunikacji wewnętrznej i małej architektury, - zieleń urządzona i izolacyjna. Oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w zakresie: - 5m w kierunku terenu Kp-j, - 15m w kierunku terenu ZC.
	B	Teren oznaczony symbolem ZC jest terenem publicznym w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Zagospodarowanie terenu winno nastąpić w oparciu o kompleksowy projekt obejmujący ewentualne obiekty kubaturowe, techniczne, zieleń oraz elementy małej architektury, a także integrację przestrzenną istniejącej i projektowanej części cmentarza. Ewentualna zabudowa w obrębie cmentarza winna być realizowana w oparciu o projekty indywidualne jednorodne pod względem rozwiązań architektonicznych i materiałowych, charakteryzujące się wysokimi walorami przestrzennymi. Tereny położone w odległości mniejszej niż 50m od istniejących zabudowań mieszkalnych należy wykorzystać pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym.
	D	Nie ustala się
WZ	**A**	Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, Przeznaczenie uzupełniające: - zieleń ochronna, Orientacyjne linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem WZ mogą ulec przesunięciu w ramach realizacji planu w zakresie wynikającym z potrzeby zagwarantowania właściwych warunków eksploatacji o ochrony urządzeń.
	B	Tereny oznaczone symbolem WZ są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem WZ winny być podporządkowane wymaganiom technicznym i technologicznym, obowiązującym przepisom szczególnym oraz ustaleniom § 5 niniejszej uchwały.
	D	Nie ustala się
EE	**A**	Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną o znaczeniu ponad lokalnym, Przeznaczenie uzupełniające: - komunikacja wewnętrzna, - zieleń izolacyjna, - towarzyszące funkcje gospodarcze i dozoru.
	B	Teren oznaczony symbolem EE jest terenem nie publicznym w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem EE winny być podporządkowane wymaganiom technicznym i technologicznym, obowiązującym przepisom szczególnym oraz ustaleniom § 5 niniejszej uchwały.
	D	Nie ustala się.

KK	**A**	Przeznaczenie podstawowe – tereny kolei Przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne wyłącznie w obrębie stacji kolejowej i w zakresie dopuszczonym przepisami szczególnymi: - mieszkalnictwo istniejące, - usługi – z zakresu obsługi ruchu i handlu, - bazy, składy, magazyny, - parkingi, garaże, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	B	Tereny oznaczone symbolem KK są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały.
	C	Istniejące obiekty kubaturowe przeznacza się trwałej adaptacji. Ewentualna nowa zabudowa może być wprowadzana na warunkach określonych w przepisach szczególnych i przy spełnieniu następujących parametrów przestrzennych: - wysokość zabudowy maksimum 10m, - dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 40-45^0,
	D	Nie ustala się
ZP	**A**	Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, i ochronna, Przeznaczenie uzupełniające: - urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, - lokalne obiekty i urzadzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: - 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, - w nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie publicznych elementów układu drogowego, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi ich zwężenie poniżej wartości określonych w niniejszej uchwale, bądź przepisach szczególnych,
	B	Tereny oznaczone symbolem ZP są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	W obrębie terenów ZP obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych. Dopuszczalne zainwestowanie ogranicza się do obiektów technicznej obsługi miasta, urządzeń związanych z regulacją rzek i potoków i zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz obiektów małej architektury.
	D	Nie ustala się
Z	**A**	Przeznaczenie podstawowe – zieleń użytkowa, uprawy ogrodnicze i plantacje, Przeznaczenie uzupełniające (w zakresie nie powodującym naruszenia przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych): - mieszkalnictwo, o ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej, - komunikacja wewnętrzna, - parkingi i garaże dla potrzeb użytkowników terenu, - lokalne obiekty i urzadzenia infrastruktury technicznej
	B	Tereny oznaczone symbolem Z są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ewentualna zabudowa mieszkaniowa realizowana na terenach Z winna odpowiadać wymaganiom przestrzennym analogicznym jak dla terenów oznaczonych symbolem M

	D	Nie ustala się
W	A	Przeznaczenie podstawowe - wody otwarte wraz z istniejącymi terasami zalewowymi i bezpośrednio przyległą obudowującą je zielenią. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem W mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: - w nie limitowanym planem zakresie w celu powiększenia terenów W, - w zakresie 3m w celu zmniejszenia tych terenów jednak pod warunkiem uzyskania stosownej zgody zarządcy wody.
	B	Tereny oznaczone symbolem W są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Dopuszczalne zainwestowanie ogranicza się do urządzeń związanych z regulacją koryt rzek i potoków i zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, lokalnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.
	D	Nie ustala się
R	A	Przeznaczenie podstawowe – grunty rolne. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem R mogą ulec przesunięciu w zakresie: - 15m w sąsiedztwie przeznaczonych pod zainwestowanie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, - 3m w sąsiedztwie publicznych elementów układu drogowego, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi zwężenie tych elementów poniżej wartości określonych w planie bądź przepisach szczególnych, - w nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie terenów RL.
	B	Tereny oznaczone symbolem R są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	O ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej, w obrębie terenów oznaczonych symbolem R wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem: - dróg gospodarczych, - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, - stawów hodowlanych i retencyjnych, - obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną.
	D	Nie ustala się
RL	A	Przeznaczenie podstawowe – lasy ochronne i grunty leśne Orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w nie limitowanym planem zakresie pod warunkiem, nie naruszenia granic ewidencyjnych gruntów leśnych
	B	Tereny oznaczone symbolem RL są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Tereny RL mogą ulegać wyłącznie zagospodarowaniu zgodnemu z wymaganiami przepisów szczególnych
	D	Nie ustala się

KZ	**A**	Przeznaczenie podstawowe – ulica Chrobrego - odcinek drogi wojewódzkiej nr 328, klasa „Z" - zbiorcza, Orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w zakresie 3m, jednak pod warunkiem, że w wyniku ich przesunięcia nie nastąpi zwężenie ulicy poniżej progu ustalonego stanem istniejącym.
	B	Teren oznaczony symbolem KZ jest terenem publicznym w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się: - szerokość w liniach rozgraniczających – 20m z możliwością lokalnych zwężeń wynikających z usytuowania istniejącej zabudowy, do progu wyznaczonego stanem istniejącym, - przekrój uliczny, jednojezdniowy z obustronnymi chodnikami, - szerokość jezdni - zgodnie ze stanem istniejącym, - szerokość chodników – w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania, - zatoki przystankowe, ciągi zieleni i parkingi przyuliczne – wyłącznie w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy, - docelową eliminację ruchu rowerowego i przeniesienie go na ciagi o charakterze lokalnym – zgodnie z rysunkiem planu - w obrębie terenu KZ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych i za zgodą zarządcy drogi, - istniejącą zieleń wysoką usytuowaną w obszarze KZ przeznacza się do zachowania.
	D	Nie ustala się
KD	**A**	Przeznaczenie podstawowe - ulice dojazdowe. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu do progu ustalonego stanem istniejącym
	B	Teren oznaczony symbolem KD jest terenem publicznym w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się: - szerokość w linach rozgraniczających 10m z prawem zwężenia do progu ustalonego stanem istniejącym, - jezdnia dwupasowa o szerokości pasa ruchu – 2,25m, - chodnik jedno – lub obustronny o szerokości dostosowanej do istniejącego zainwestowania
	D	Nie ustala się
Kp-j	**A**	Ciągi pieszo – jezdne
	B	Tereny oznaczone symbolem Kp-j są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się: - szerokość w liniach rozgraniczających – 8m z prawem lokalnych zwężeń do 6m uwarunkowanych istniejącym zainwestowanie i ukształtowaniem terenu, - pasy ruchu bez wymogu wyodrębniania jezdni, chodników i ścieżek rowerowych, lecz z uwzględnieniem faktycznych potrzeb funkcjonalnych użytkowników,

Kp-j	C	- w obrębie ciągów pieszo – jezdnych należy tworzyć strefy ruchu uspokojonego oraz eliminować ruch o charakterze „zewnętrznym", poprzez zabiegi organizacyjne.
	D	Nie ustala się

§ 5

granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi

1. Granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie:

Granica obszaru/strefa	Ustalenia:
Strefa „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej	ścisłej ochronie konserwatorskiej podlega cały obszar położony w strefie. Wszelkie działania w obszarze strefy wymagają uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
Strefa „B" ochrony konserwatorskiej	ochronie podlega historyczny układ urbanistyczny obszaru wraz z zespołami i ciągami zieleni wysokiej, układem cieków wodnych oraz układ komunikacji publicznej. Działania inwestycyjne w strefie „B" winny być prowadzone w sposób zapewniający: - uczytelnienie historycznych struktur przestrzennych, - eliminację elementów dysharmonijnych, - dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie sytuacji, skali, formy architektonicznej oraz rozwiązań materiałowych W obrębie strefy „B" wymaga się uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla następujących działań: - budowy, rozbudowy, przebudowy bądź modernizacji obiektów kubaturowych, - podziałów terenu mających na celu wydzielenie samodzielnych działek budowlanych, - roboty ziemne prowadzone w obszarze strefy „B" wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego.
Strefa „W" ochrony archeologicznej	ścisłej ochronie archeologicznej podlega cały obszar położony w strefie. Wszelkie działania w obszarze strefy a także ew. korekta granicy pozostają w gestii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią	granica obszaru została określona w planie orientacyjnie, na podstawie zasięgu powodzi 1997r. i winna zostać docelowo skorygowana w ramach postępowania w trybie przepisów ustawy Prawo Wodne. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują rygory określone w art. 40 oraz art. 83 w/w ustawy.

obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią	Wszelkie działania w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią wymagają uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.
Granice ochrony bezpośredniej ujęć wody	W myśl ustaleń planu granice te są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny WZ i wobec braku stosownych decyzji administracyjnych zostały określone w planie orientacyjnie z możliwością docelowej korekty w ramach postępowania w trybie przepisów ustawy Prawo Wodne. Do czasu wydania stosownych decyzji administracyjnych obszarach bezpośredniej ochrony ujęć wody obowiązują rygory art. 53 ustawy Prawo Wodne
Granica ochrony pośredniej ujęć wody	wobec braku stosownych decyzji administracyjnych granica ta została określona w planie orientacyjnie z możliwością docelowej korekty w ramach postępowania w trybie przepisów ustawy Prawo Wodne. Do czasu wydania stosownych decyzji administracyjnych w obszarach bezpośredniej ochrony ujęć wody obowiązują rygory art. 54 ustawy Prawo Wodne.

2. szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

1) na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji funkcji związanych z działalnością gospodarczą i usługową obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektów i urządzeń, których lokalizacja wiązałaby się z koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

2) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych samodzielnych działek nie może przekraczać granic tych działek,

3) ze względów akustycznych tereny objęte planem kwalifikuje się następująco w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,

Symbol terenu	Kwalifikacja terenu zgodnie z art.114 Prawa Ochrony Środowiska
M	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
7Uz(p)	Tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
Uz	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
Tereny pozostałe	Nie podlegają ochronie akustycznej

4) ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii,

5) do zachowania wskazuje się istniejącą w obszarze objętym planem zieleń wysoką,

6) w odniesieniu do obiektów objętych rejestrem zabytków wprowadza się następujące wymagania:
   a) w ramach remontów i modernizacji obiektów zabytkowych zabrania się likwidacji istniejących oryginalnych elementów wystroju architektonicznego,
   b) nowoprojektowane elementy winny nawiązywać w zasadach kompozycji oraz

rozwiązaniach materiałowych do istniejących części obiektu,

c) wszelkie prace dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stref ścisłej ochrony konserwatorskiej wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

d) wszelkie prace dotyczące obiektów objętych ewidencją dóbr kultury, nie wpisanych do rejestru zabytków, stopień zachowania ich cech architektoniczno – przestrzennych a także wprowadzanie nowej zabudowy w obrębie przypisanych im działek winno być uzgadniane indywidualnie ze służbami konserwatorskimi,

7) przy prowadzeniu prac ziemnych w rejonie występowania stanowiska archeologicznego oraz na obszarach stref ochrony konserwatorskiej „A" i „B" inwestor jest zobowiązany zapewnić nadzór archeologiczny oraz uzyskać na tego typu prace zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 6

zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe ustala się docelowo z sieci miejskiej rozbudowywanej sukcesywnie w oparciu o istniejące bądź nowo realizowane ujęcia grupowe w miarę przeznaczania terenów wskazanych w planie na cele inwestycyjne, lub w oparciu o rozwiązania indywidualne zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

2. Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej oczyszczalni ścieków – poprzez system projektowanej kanalizacji sanitarnej z kolektorem głównym biegnącym w ul. Chrobrego. Ścieki przemysłowe wymagają, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami szczególnymi, przez podmioty stanowiące ich źródło. Do czasu realizacji projektowanego systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. Odprowadzanie wód opadowych – do istniejących lub projektowanych systemów kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez przepisy szczególne,

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną winno odbywać się na warunkach określonych przez ZE S.A., przy uwzględnieniu wymogu sukcesywnej wymiany istniejących sieci napowietrznych w obrębie terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania na sieć doziemną. Stacje transformatorowe, których konieczność wystąpi w trakcie realizacji planu mogą być lokalizowane jako obiekty towarzyszące na wszystkich typach terenów, na których nie wprowadzono zakazu wznoszenia obiektów kubaturowych,

5. Docelowo planuje się objęcie uzbrojeniem w sieć gazową wszystkich wyznaczonych w rysunku planu terenów zainwestowanych, prowadzoną w sposób respektujący przepisy szczególne oraz ustalenia regulacyjne planu,

6. Ogrzewanie obiektów należy rozwiązać w oparciu o rozwiązania indywidualne o charakterze proekologicznym,

7. Rozbudowa sieci telekomunikacyjnych winna być prowadzona na warunkach określonych przez ich gestorów przy respektowaniu ustaleń regulacyjnych planu,

8. Gospodarkę odpadami należy trwale uregulować w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,

9. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej,

10. Określone w § 4 wymagania w zakresie kształtowania zabudowy oraz wielkości działek budowlanych nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

11. Ustalenia planu nie określają szczegółowych rozwiązań technicznych dla elementów systemów uzbrojenia inżynieryjnego obszaru. Dla inwestycji w tym zakresie należy przyjąć jako warunki podstawowe ustalenia przestrzenne, przy założeniu docelowego pełnego uzbrojenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

§ 7.

tymczasowe sposoby zagospodarowania i urządzania oraz użytkowania terenów:

1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość czasowego wykorzystania terenów pod funkcje odmienne od ustalonych w planie i na warunkach odmiennych od ustaleń regulacyjnych, jeśli nie powodują one pogorszenia stanu środowiska i nie tworzą konfliktu sąsiedztwa z funkcjami i urządzeniami istniejącymi lub mogącymi powstać w ramach realizacji planu.

2. Lokalizacja komercyjnych obiektów tymczasowych w obrębie przestrzeni publicznej może mieć miejsce:
   1) w związku z imprezami okolicznościowymi na czas ich trwania,
   2) w sezonie letnim, w związku z działalnością obiektów gastronomicznych, pod warunkiem nie powodowania zakłóceń w ruchu

USTALENIA ADRESOWANE

§ 8.

Wprowadz asię następujące ustalenia adresowane:

numer ustalenia	przeznaczenie terenu	ustalenia adresowane
1U	usługi	Ze względu na szczególną funkcję kulturową obszaru (kościół parafialny p. w. Wniebowzięcia NMP) oraz wartość kulturową (obiekt wpisany do rejestru zabytków) zagospodarowanie terenu wymaga szczególnej staranności. Do rehabilitacji przestrzennej wskazuje się zwłaszcza północną część działki, w obrębie której ustala się wymóg uporządkowania terenu, podwyższenia walorów kompozycyjnych istniejącej zieleni poprzez zabiegi pielęgnacyjne oraz nowe nasadzenia. W obrębie działki wprowadza się zakaz lokalizacji nowych samodzielnych obiektów kubaturowych

2U	usługi	Ze względu na centralne i eksponowane położenie działki szczególnie atrakcyjne dla lokalizacji funkcji usługowej dopuszcza się przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej w kierunku zachodnim kosztem całego przyległego terenu M,Z i realizacja większego zespołu usługowego. Zasady ewentualnej przebudowy istniejących obiektów oraz realizacji nowej zabudowy należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3 Uz (p)	usługi z zielenią towarzyszącą	Teren stadionu miejskiego. Ewentualne zmiany w zagospodarowaniu obszaru mogą następować wyłącznie pod warunkiem zachowania obecnej funkcji terenu, z prawem rozszerzenia istniejącego zainwestowania na rzecz podniesienia standardu obiektu bądź wprowadzenia usług z zakresu turystyki lub hotelarstwa. Ewentualne nowoprojektowane obiekty mogą być lokalizowane wyłącznie poza płytą stadionu. Dopuszcza się przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej w kierunku północnym kosztem całego terenu ZP. Ewentualna nowoprojektowana zabudowa winna spełniać następujące wymagania: - dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 30-45^0, - wysokość zabudowy – maksimum 12m
4 P-U	działalność gospodarcza	Ustala się zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych
5 Z	zieleń użytkowa	Do czasu wiążącego określenia granicy obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią (w trybie właściwej decyzji administracyjnej), ustala się zakaz zabudowy
6 Uz(p)	teren usług publicznych z zielenią towarzyszącą (ob. dom dziecka)	Plan dopuszcza zmianę istniejącej funkcji obiektu na inną pod warunkiem zachowania publicznego charakteru przeznaczenia. Ustalone planem ograniczenia akustyczne nie są obligatoryjne w wypadku odstąpienia od funkcji związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.
7 WZ	teren urządzeń zaopatrzenia w wodę	Ujęcia wody usytuowane w obrębie terenu 7WZ przeznacza się do eksploatacji do czasu rozbudowy cmentarza. Dalsza eksploatacja urządzeń jest możliwa wyłącznie pod warunkiem prowadzenia systematycznego monitoringu jakości wody i stwierdzenia jej przydatności dla celów bytowo – komunalnych.
8 P-U	działalność gospodarcza	w zdegradowanej części terenu, nie przydatnej pod zainwestowanie dopuszcza się wprowadzenie zalesień, bądź innych form intensywnej zieleni.

PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 9.

Określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 % służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wojcieszów.

§ 11.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY

Irena Kostiuk