

UCHWAŁA NR
Rady Gminy w Wińsku
z dnia2021 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały w nawiązaniu do Uchwały nr XXVIII/219/2020 Rady Gminy w Wińsku z dnia 23 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wińsko” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wińsko nr z dnia r., Rada Gminy Wińsko uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice, którego granice przedstawia się na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1.

2. *Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.*

3. *Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.*

4. *Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik nr 4.*

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków z wyłączeniem ich części podziemnych;

- 5) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 7) **urządzenia sportowo–rekreacyjne** – boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw;
- 8) **zabudowa** – budynek lub zespół budynków lokalizowanych na terenie.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy konserwatorskie:
 - a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego,
 - b) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5.1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem lub gromadzeniem odpadów, z wyjątkiem gminnych punktów gromadzenia odpadów komunalnych;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami RM i MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują następujące wymogi:
 - a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - b) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - c) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką płaską matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - d) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, w obiektach historycznych o ceglanych elewacjach obowiązuje wymóg ich zachowania,
 - e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - f) na elewacjach należy stosować kolory pastelowe, z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
 - g) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
 - i) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - j) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - k) dopuszcza się lokalizację silosów oraz zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieeksploatowanych;
- 3) w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące wymogi:
 - a) nowa zabudowa winna być starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i

- wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,
- b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne,
 - c) formy inwestowania należy ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w krajobraz, z tego względu należy wykluczyć inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 2) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleni urządzoną oraz urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, z zastrzeżeniem punktów 2 i 3 niniejszego paragrafu;
- 2) dla budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, które przekraczają ustaloną wysokość;
 - a) dopuszcza się ich remonty i przebudowy,
 - b) rozbudowy i nadbudowy obiektów muszą spełniać wymogi niniejszej uchwały;
- 3) dla budynków istniejących, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę z zachowaniem odległości od dróg lub granic działek wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, które przedstawia się na rysunku planu.

§ 10.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - a) przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
 - b) przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych pod obiekty, o których mowa w pkt. 1 o minimalnej powierzchni 1,5 m²;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację nowych dojazdów o szerokości min. 8 m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie posesji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń własnych wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 11. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych.

§ 12. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 2) ustala się, z zastrzeżeniami zawartymi w punkcie 3 niniejszego paragrafu, następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 650 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem MN/U – 200 m²,
 - d) szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, co najmniej 20 m,
 - e) szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wolnostojącej, co najmniej 16 m,
 - f) szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem MN/U, co najmniej 10 m,

- g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 50° do 90°;
- 3) dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie albo stan faktyczny i prawny, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
- a) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM,
 - c) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
 - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 1%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U – 1%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RM - 1%,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami KDD, KDW – 0,1%,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami ZL – 0,1%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN1 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,75,
 - b) minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 650m²,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych nie może przekraczać - 9 m,
 - f) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekraczać - 6 m,
 - f) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° - 50° lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
 - g) dla zabudowy zlokalizowanej w strefie „K” ochrony konserwatorskiej - dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami o pochyleniu połaci 38° – 50° i dachy mansardowe kryte dachówką matową w kolorze ceglastym. Dopuszcza się udział połaci o innym nachyleniu, pod warunkiem zachowania zasadniczego charakteru bryły dachu.

- h) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
- i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną oznaczoną symbolem KDD1,
 - b) 1 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną oznaczoną symbolem KDD1,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW1;
 - d) 6 m od wschodniej, zachodniej i północnej granicy terenu;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania:
 - a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
 - b) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN/U1 do MN/U3 ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny zabudowy usługowej;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,9,
 - b) dla zabudowy usługowej wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,
 - c) minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 650m², dla zabudowy usługowej - 200 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla nieruchomości o funkcji mieszanej proporcjonalnie do udziału tych funkcji,
 - e) udział powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla nieruchomości o funkcji mieszanej proporcjonalnie do udziału tych funkcji,
 - f) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
 - g) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekraczać – 8 m,
 - h) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° - 50° lub

- płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
- i) dla zabudowy zlokalizowanej w strefie „B” i „K” ochrony konserwatorskiej - dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami o pochyleniu połaci $38^{\circ} - 50^{\circ}$ i dachy mansardowe kryte dachówką matową w kolorze ceglastym. Dopuszcza się udział połaci o innym nachyleniu, pod warunkiem zachowania zasadniczego charakteru bryły dachu.
 - j) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - k) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległościach:
- a) 6 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną oznaczoną symbolem KDD1,
 - b) 6 m od wschodniej, zachodniej i południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania:
- a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
 - b) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych symbolami RM1 i RM2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy zagrodowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
 - e) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych nie może przekraczać 12 m
 - f) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem $35^{\circ} - 50^{\circ}$ lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
 - g) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach 6 m od północnej i wschodniej granicy terenów;

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL1 ustala się przeznaczenie na lasy;

2. O ile przepisy odrębne tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację zabudowy, służącej wyłącznie produkcji leśnej.

3. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,85,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m,
 - e) dla budynków o funkcji mieszkalnej dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° - 50°,
 - f) dla pozostałej zabudowy – dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 50° albo dachy mansardowe.
 - g) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach 6 m od zachodniej i południowej granicy terenu.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej klasy D.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi KDD1 od 6 m do 12 m;
- 2) dla drogi KDD2 od 5 m do 6 m;

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW1 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się od 3 m do 7 m szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wińsko.

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

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Gminy w Wińsku
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice była uchwała Nr XXVIII/219/2020 Rady Gminy Wińsko z dnia 23 września 2020 r.

Projekt planu przewiduje we wsi Wińsko i Kleszczowice nieznaczne powiększenie, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, obszaru przeznaczonego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową, od strony północnej oraz likwiduje 85 metrowy odcinek drogi wewnętrznej. Plan wprowadza także regulacje w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wynikające z aktualnych przepisów prawa. Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wińsko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wińsko.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wińsko, uchwalonego uchwałą nr XVII/108/99 Rady Gminy w Wińsku z dnia 27 grudnia 1999 r. zmienionego uchwałą nr XXXVI/215/2012 z dnia 03.10.2012r., uchwałą nr LVI/342/2014 z dnia 12.02.2014r, uchwałą nr LVI/343/2014 z dnia 12.02.2014r., uchwałą nr LXI/388/2014 z dnia 26.05.2014r. oraz uchwałą nr..... z dn..... w sprawie przyjęcia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wińsko”: obszar objęty zmianą planu oznaczony jest na rysunku studium jako: tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, użytki rolne oraz tereny komunikacji.