

**UCHWAŁA NR LXXVII/535/2024  
RADY GMINY WIŃSKO**

z dnia 31 stycznia 2024 r.

**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 2023r, poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr LXIV/448/2023 Rady Gminy Wińsko z dnia 25 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice wraz z uchwałą nr LXVII/471/2023 Rady Gminy Wińsko z dnia 26 kwietnia 2023r. po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wińsko uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wińsko nr LIII/387/2022 z dnia 22 czerwca 2022r., 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, zwana dalej planem którego granice przedstawia się na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały są rysunki planu w skali 1: 1000, stanowiące załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f.

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 - GML.

5. W planie nie określa się:

- 1) 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.
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 4) krajobrazów priorytetowych.

**§ 3. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków z wyłączeniem ich części podziemnych;
- 3) 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;

- 4) miejsce przeznaczone do parkowania – miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk parkingowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 określające podstawowe przeznaczenie terenu – symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

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 urbanistyczny miasta, o którym mowa w §7 ust.1 pkt 1;
  - 2) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
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, przyrody i krajobrazu 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: dla terenów oznaczonych symbolami MN-U i MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta, w której 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 ceglстым, 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;
- 2) strefę „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, obowiązują następujące wymogi:
- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) 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;

3) dla wymienionych obiektów ujętych w ewidencji zabytków

| L.p. | Rodzaj budynku                                 | Adres                                                                                                                               | Numer działki   | Datowanie                                 |
|------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 1    | 2                                              | 3                                                                                                                                   | 4               | 5                                         |
| 1.   | Zespół dworca kolejowego                       | ul. Piłsudskiego 146<br>a. dworzec kolejowy,<br>obecnie dom mieszkalny<br>b. magazyn towarowy<br>c. magazyn – baza<br>d. budynek WC | 414/6,<br>414/7 | ok. 1880 r.<br>ok. 1910 r.<br>ok. 1910 r. |
| 2.   | Dom mieszkalny                                 | ul. Piłsudskiego 27                                                                                                                 | 890             | ok. 1910 r.                               |
| 3.   | Urząd Pocztowy                                 | ul. Piłsudskiego 21                                                                                                                 | 885             | ok. 1895 r.                               |
| 4.   | Dom mieszkalny<br>Obecnie Bank<br>Spółdzielczy | ul. Mickiewicza 16                                                                                                                  | 695             | ok. 1880 r.                               |
| 5.   | Dom mieszkalny                                 | ul. Szkolna 6                                                                                                                       | 813             | p. XX w.                                  |

ustala się następujące wymogi:

- a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu,
- b) należy utrzymać historyczny detal architektoniczny,

- c) w przypadku remontu nakazuje się utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie oryginalnej elewacji i historycznego detalu architektonicznego,
- d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
- e) zakazuje się stosowania ociepleń zewnętrznych, eksponowanych ścian budynków w sposób zakrywający lub zmieniający proporcje otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży i elementów dekoracyjnych,
- f) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- g) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne krycie dachów i tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- h) prace budowlane, mogące mieć wpływ na wygląd budynków należy wykonywać zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych.

**§ 8.** 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;
- 5) w obszarze strefy cmentarza, w odległości 50m do 150m od granic cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, wszystkie budynki korzystające z wody mają obowiązek podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia infrastrukturalnego 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 infrastruktury, o której mowa w pkt. 1 o minimalnej powierzchni 1,5m<sup>2</sup>;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m.

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 z zastrzeżeniem dla telnów 4MW-U, 5MW-U, 1MN-U, na których zakazuje się realizacji ujęć wodociągowych;
- 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;
- 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.

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

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów Nieruchomości; dla terenów oznaczonych symbolem MW-U ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
  - a) powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, powinna wynosić co najmniej 25m,
  - d) szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej, powinna wynosić co najmniej 15m,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 50° do 90°.

**§ 11.** Ustala się stawkę procentową, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolem MW-U, MN-U.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 12. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MW-U do 5MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
    - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) teren usług;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren zieleni urządzonej;
  - 3) przeznaczenie wykluczane:
    - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
    - b) teren usług handlu hurtowego,
    - c) teren usług rzemieślniczych.
2. Dla terenów usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu);

2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną jak na rysunku planu:

- a) dla terenu 1MW-U w odległości 8m od zachodniej granicy planu z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- b) dla terenu 2MW-U w odległości 6m od północnej granicy planu z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz w odległości 4m od zachodniej granicy planu,
- c) dla terenu 3MW-U w odległości 2m od północnej granicy planu z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- d) dla terenu 4MW-U w odległości 0m wzdłuż wschodniej granicy planu z ul. Adama Mickiewicza,
- e) dla terenu 5MW-U w odległości od 0m do 4m od zachodniej granicy planu z ul. Ogrodową i z ul. Szkolną oraz w odległości 0m wzdłuż północnej granicy planu z ul. Ogrodową;

2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- a) 10m w strefie ochrony układu urbanistycznego miasta,
- b) 12m poza strefą ochrony układu urbanistycznego miasta,
- c) 8m dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;

3) maksymalna wysokość budowli do 15m;

4) zasady kształtowania dachów:

- a) w strefie ochrony układu urbanistycznego miasta dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem  $38^{\circ}$ -  $50^{\circ}$  i dachy mansardowe, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
- b) poza strefą, o której mowa w lit. a, dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem  $25^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ , lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym, czarnym lub szarym,
- c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
  - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
  - dobudowanych do bryły budynku: budynków gospodarczych i garaży,
- d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

5) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 5MW-U 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 4MW-U dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 5MW-U co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4MW-U nie ustala się urządzania minimalnej powierzchni działki budowlanej jako powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 5MW-U od 0 do 1,8,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4MW-U od 0 do 3.
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
- a) 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 650m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
  - c) 200m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 4MW-U nie ustala się miejsc parkingowych.

6. Tereny oznaczone symbolem 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 1.

7. Tereny oznaczone symbolem 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2.

8. Tereny oznaczone symbolem 4MW-U oraz 5MW-U znajdują się w obszarze strefy cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 5.

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren infrastruktury technicznej,
  - b) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) teren usług handlu hurtowego,
  - d) teren usług rzemieślniczych.

2. Dla terenów zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną jak na rysunku planu w odległości 6m od zachodniej granicy planu z ul. Dębową oraz południowej granicy planu z ul. Zjazdową;
- 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 10m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 8m;
- 4) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 10m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego dopuszcza się maszty i urządzenia łączności o wysokości do 30m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35°, lub dachy mansardowe kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 50°, albo dachy mansardowe,
  - c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
    - dobudowanych do bryły budynku: budynków gospodarczych i garaży,
  - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - b) 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
  - c) dla nieruchomości o funkcji mieszanej proporcjonalnie do udziału tych funkcji;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) dla zabudowy usługowej co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,

- d) dla nieruchomości o funkcji mieszanej proporcjonalnie do udziału tych funkcji;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej 0,9,
    - dla zabudowy usługowej 1;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
- a) 800m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 650m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) 200m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;
- 5) ustala się obowiązek podłączenia wody z sieci wodociągowej dla wszystkich budynków korzystających z wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże, w tym miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
  - 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> usług;
  - 3) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.
7. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2.
8. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w obszarze strefy cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 5.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wińsko.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Regina Hukiewicz**

RYSUNEK PLANU

z dnia 31 stycznia 2024 r.

414/5

414/4

414/6

1MW-U

414/8

411/1

968

Bp

969

970

433/15

Ps

0 50 100 m

SKALA 1:1000

Mapa podkładowa państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:  
Licencja nr GK.6642.351.2023\_0222\_CL1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŃSKO  
UCHWAŁA NR LIII/387/2022 RADY GMINY WIŃSKO  
z dnia 22 czerwca 2022 r.

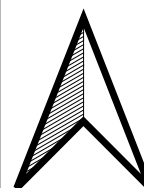
GRANICA PLANU

LEGENDA STUDIUM:

U

STREFA "OW" OBSERWACJA ARCHEOLOGICZNEJ

|                                                                                     |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM                                                                        |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU<br>LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA           |
|  | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY                                                                        |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ<br>LUB USŁUG                                               |
|  | STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMEJ Z OBSZAREM<br>HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA |
|  | OBSZAR STREFY "OW" ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH                                                          |
|  | OBIEKTY FIGURUJĄCE W EWIDENCJI ZABYTEKÓW                                                               |



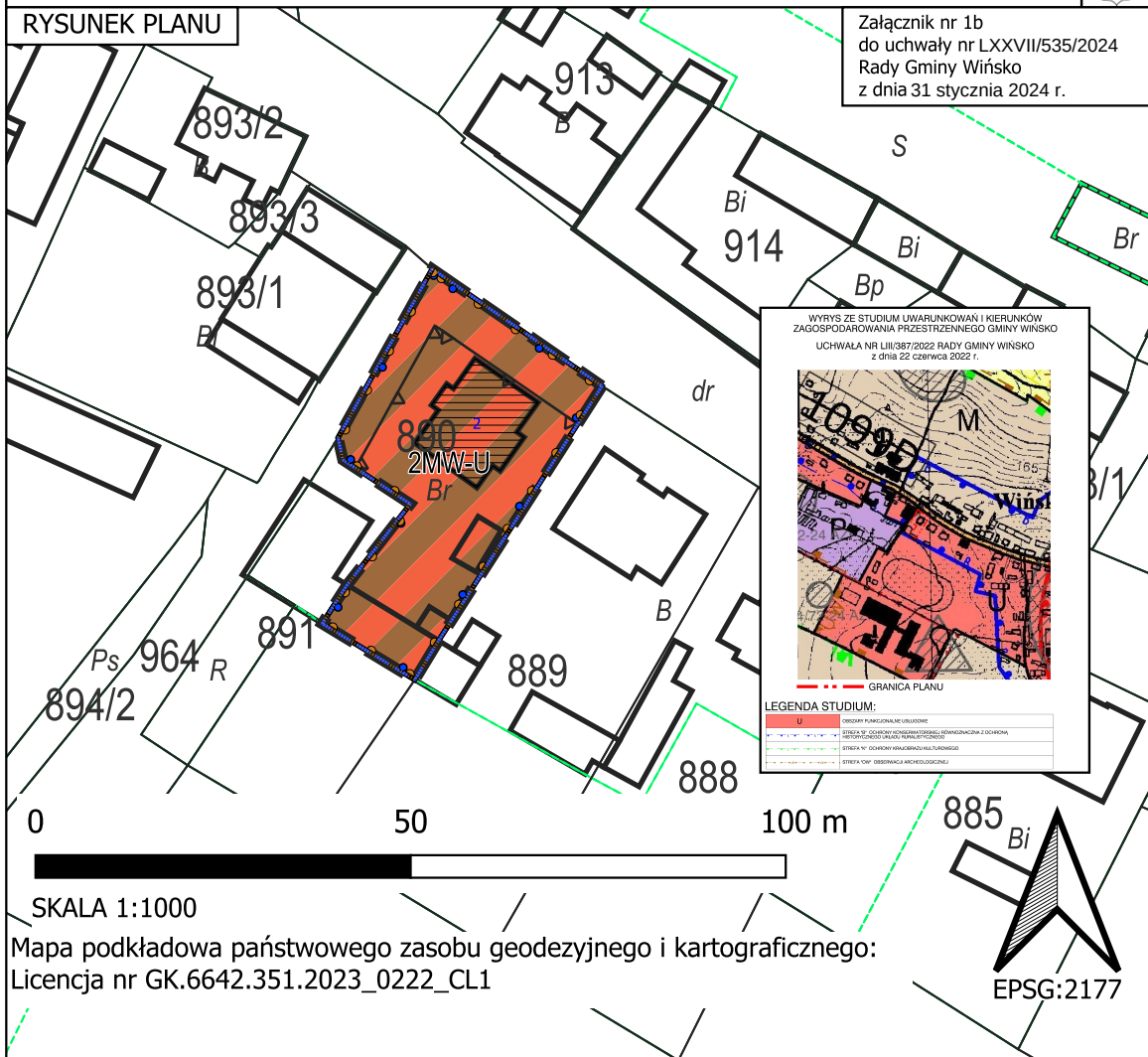
EPSG:2177

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI WIŃSKO I KLESZCZOWICE

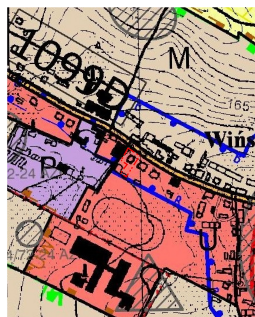


RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1b  
do uchwały nr LXXVII/535/2024  
Rady Gminy Wińsko  
z dnia 31 stycznia 2024 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŃSKO  
UCHWAŁA NR LIII/387/2022 RADY GMINY WIŃSKO  
z dnia 22 czerwca 2022 r.



LEGENDA STUDIUM:

- GRANICA PLANU
- STREFA "U" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMOŚCI
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMOŚCI
- STREFA "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMOŚCI
- STREFA "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMOŚCI

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMOŚCI  
Z OBSZAREM HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA
- OBSZAR STREFY "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY FIGURUJĄCE W EWIDENCJI ZABYTKÓW



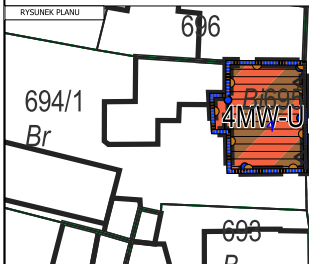


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI WIŃSKO I KLESZCZOWICE



RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1d  
do uchwały nr LXXVII/535/2024  
Rady Gminy Wińsko  
z dnia 31 stycznia 2024 r.



0 25 50 m

SKALA 1:1000

Mapa podkładowa państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:  
Licencja nr GK.6642.351.2023\_0222\_CL1



## LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



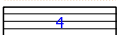
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG



STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMIEJ  
Z OBSZAREM HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA



OBSZAR STREFY "OW" ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH



OBIEKTY FIGURUJĄCE W EWIDENCJI ZABYTEKÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI WIŃSKO I KLESZCZOWICE



RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1e  
do uchwały nr LXXXVII/535/2024  
Rady Gminy Wińsko  
z dnia 31 stycznia 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŃSKO  
UCHWAŁA NR LIII/387/2022 RADY GMINY WIŃSKO  
z dnia 22 czerwca 2022 r.



GRANICA PLANU

LEGENDA STUDIUM:

| M                                                          | OBJĘTOŚĆ FUNKCYJONALNE MIESZKANOWE |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KOINTEGRACJA Z DOBROTA |                                    |
| STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KOINTEGRACJA Z DOBROTA |                                    |
| STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KOINTEGRACJA Z DOBROTA |                                    |
| STREFA "OW" OBSERWACJA ARCHEOLOGICZNEJ                     |                                    |

0 50 100 m  
SKALA 1:1000

Mapa podkładowa państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:  
Licencja nr GK.6642.351.2023\_0222\_CL1



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



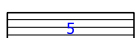
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG



STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMEJ  
Z OBSZAREM HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA



OBSZAR STREFY "OW" ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH



OBIEKTY FIGURUJĄCE W EWIDENCJI ZABYTEKÓW

[illegible]

## OBSZAR STREFY CMENTARZA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVII/535/2024

Rady Gminy Wińsko

z dnia 31 stycznia 2024 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice**

Ze względu na brak uwag Rada Gminy Wińsko nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVII/535/2024

Rady Gminy Wińsko

z dnia 31 stycznia 2024 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

### **w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVII/535/2024

Rady Gminy Wińsko

z dnia 31 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## 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 LXIV/448/2023 Rady Gminy Wińsko z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice, uzupełniona uchwałą nr LXVII/471/2023 Rady Gminy Wińsko z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Projekt planu przewiduje we wsi Wińsko wprowadzenie na terenach objętych załącznikami 1a, 1b, 1c, 1d, 1e funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na terenie objętym załącznikiem 1f zapisów umożliwiających budowę nadajnika służącego łączności radiowej dla planowanych usług publicznych. 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 przyjętej uchwałą Nr XX/153/2016 Rady Gminy Wińsko z dnia 26 lutego 2016r.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w trybie właściwym dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany:

- zgodnie z art. 53 ustawy wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do PPIS oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- stopień i zakres szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dostosowano do wymogów określonych w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy,
- uzyskano do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymagane opinie i uzgodnienia,
- zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy,
- wymaganie art. 39 ust. 1 ustawy zostało spełnione poprzez zamieszczenie ogłoszeń w prasie oraz obwieszczeń na tablicy ogłoszeń urzędu, zgodnie z wzorem, jaki określa rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono brak istotnych skutków oddziaływania na środowisko. W związku z uchwaleniem zmiany planu nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Projekt zmiany planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023r. W dniu 14 grudnia 2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Do projektu zmiany planu miejscowego nie wniesiono uwag.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wińsko, uchwalonego uchwałą nr LIII/387/2022 z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wińsko”: obszary objęte zmianą planu oznaczone są na rysunku studium jako: obszary funkcjonalne mieszkaniowe oraz obszary funkcjonalne usługowe.