

UCHWAŁA NR XXIII/109/2025
RADY GMINY WIŃSKO

z dnia 29 października 2025 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 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą Rady Gminy Wińsko Nr II/11/2024 z dnia 23 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wińsko, Rada Gminy Wińsko uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice.

§ 2. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 2;
- 3) zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik nr 3.

§ 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) klasa przeznaczenia uzupełniającego - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe do 30% powierzchni działki budowlanej w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię działki budowlanej,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Ustaleniami planu miejscowego objęto tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U;
- 4) teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczony symbolem UT-UG-UZ;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu – symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodna z historycznym układem urbanistycznym Wińsko ujętym w wykazie zabytków,
 - b) granica strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego,
 - c) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych.
- 6) obiekty znajdujące się w wykazie zabytków;
- 7) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

§ 5. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia, a w przypadku krajobrazów priorytetowych ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, a także braku stosownych wskazań zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego;
- 3) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochrony i rewitalizacji wymagają: historyczny układ urbanistyczny Wińska ujęty w wykazie zabytków;
- 2) ochrony i rewitalizacji wymagają obiekty i obszary ujęte w wykazie zabytków.

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) działalność lokalizowanych przedsięwzięć 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;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U, MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami UT-UG-UZ jak dla terenów usług zdrowia i opieki społecznej.

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

- 1) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodną z historycznym układem urbanistycznym Wińsko ujętym w wykazie zabytków, dla 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 Wińska,
 - c) 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,
 - d) na elewacjach należy stosować kolory pastelowe, z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
 - e) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - f) zakaz stosowania tworzyw sztucznych oraz metalowych jako materiałów okładzinowych,
 - g) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym historycznych nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - h) zakaz budowy garaży blaszanych,
 - i) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, w tym konstrukcji wieżowych i masztów przekaźnikowych, telekomunikacyjnych;
- 2) granicę strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującej tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej, dla której określa się 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) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami telekomunikacyjnymi, za wyjątkiem służących bezpieczeństwu i porządkowi publicznemu,
- d) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- e) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 3) granicę strefy „OW” ochrony archeologicznej, dla której określa się następujące wymogi:
- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych w trakcie robót ziemnych prace budowlane winny być przerwane i niezwłocznie powinien zostać powiadomiony Dolnośląski Wojewódzki Konserwator zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w tabeli nr 1 obowiązują następujące wymogi:
- a) dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych,
- b) lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi. **Tabela nr 1 : stanowiska archeologiczne obszar 72-24 AZP**

L.p.	nr stanowiska	funkcja obiektu	kultura	bliższa chronologia	materiał masowy	Wpis do rejestru zabytków
1.	32/156/72-24	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze	fazy mł.	4fr. ceram.	
2.	28/198/72-24	miasto		późne średniowiecze /nowożytność		A/1849/446 z dnia 08.12.1958r.

- 5) dla obiektu ujętego w wykazie zabytków architektury i budownictwa, wymienionego w poniższej tabeli nr 2 ustala się następujące wymogi:
- a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) należy zachować kształt rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku
- d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym i kolorystyką,
- f) na obszarze objętym ochroną należy stosować materiały i kolorystykę nawiązujące do tradycyjnej lokalnej architektury,
- g) elementy naziemne i nadziemne instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów. **Tabela nr 2 Wykaz zabytków**

L.p	Obiekt	Adres - ulica	Adres - nr	Rodzaj obiektu
1.	Dom mieszkalny	ul. Piłsudskiego	16	budynek mieszkalny

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

- 1) na terenach dróg publicznych, 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.

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

1) dla terenów MNW, MN-U, MNW-U:

a) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- 900 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 900 m² dla zabudowy usługowej,
- 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- 250 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) szerokość frontu działek co najmniej:

- 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 20 m dla zabudowy usługowej,
- 15 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- 9 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;

2) dla terenu oznaczonego symbolem UT-UG-UZ:

a) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000m²,

b) szerokość frontu działek co najmniej 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;

3) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

a) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 10 m²,

b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10 do 90.

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

1) w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, po 7m od osi linii, należy zapewnić swobodny dostęp zapewniający możliwość nadzoru technicznego oraz ich konserwację, remont lub przebudowę;

2) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, w porozumieniu z operatorem sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

1) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w Rozdziale 3 wskaźniki zabudowy tj. nadziemną intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, formę dachu i rodzaj pokrycia dopuszcza się:

a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,

b) rozbudowę, w tym nadbudowę z zachowaniem istniejących parametrów przy zachowaniu parametrów wysokości zabudowy ustalonych w Rozdziale 3 dla danego przeznaczenia;

2) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących w stronę przeciwną do frontowej, niezależnie od sposobu ich użytkowania, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy,

o których mowa w Rozdziale 3, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej niż dotychczasowa;

- 3) dopuszcza się termomodernizację budynków istniejących, niezależnie od sposobu ich użytkowania, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w Rozdziale 3, z dopuszczeniem zmniejszenia dotychczasowej odległości od drogi lub granicy działki o grubość warstwy termoizolacyjnej pod warunkiem, że nie spowoduje to przekroczenia granicy działki budowlanej;
- 4) liczba miejsc do parkowania w garażach wbudowanych lub na parkingach terenowych o nawierzchni utwardzonej nie może być mniejsza niż:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW: 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U, MNW-U:
 - minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 2 stanowiska postojowe, dla usług o powierzchni całkowitej do 20 m²,
 - następne 3 stanowiska postojowe, dla usług o powierzchni całkowitej od 20 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 stanowiska postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT-UG-UZ,
 - minimum 2 stanowiska postojowe, dla usług o powierzchni całkowitej do 20 m²,
 - następne 3 stanowiska postojowe, dla usług o powierzchni całkowitej od 20 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 stanowiska postojowe, na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - stanowiska postojowe, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - stanowiska postojowe, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 6) dla miejsc do pakowania, o których mowa w pkt 4 obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na terenie, na którym zlokalizowana jest inwestycja;
- 7) stanowiska postojowe pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 4 należy wyznaczać jak najbliżej głównego wejścia do budynku.

§ 13. 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;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych pod obiekty, o których mowa w pkt 1 o minimalnej powierzchni 2m²;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację nowych dojazdów o szerokości co najmniej 8 m;
- 4) 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;
- 5) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych za pomocą rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie posesji, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz urządzeń własnych wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 10) w zakresie telekomunikacji:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolem MN-U, MNW-U, UT-UG-UZ oraz w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 3MNW** ustala się:

- 1) klasa przeznaczenia podstawowego: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) klasa przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,4;

- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 10m budynków mieszkalnych, 6m budynków gospodarczych i budowli, na terenie oznaczonym symbolem 1MNW,
 - b) 9m budynków mieszkalnych, 6m budynków gospodarczych i budowli, na terenach oznaczonych symbolami 2MNW i 3MNW;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900m²;
- 6) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia:
 - a) dachy o symetrycznych połaciach dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu połaci 38 – 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - b) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne dopuszcza się zastosowanie pokrycia historycznego właściwego dla danego obiektu;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy określone jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg oznaczonych symbolem KDL,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg oznaczonych symbolem KDD,
 - c) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg oznaczonych symbolem KR,
 - d) w odległości 6m od południowej granicy terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MNW,
 - e) w odległości 6m od północnej granicy terenu oraz od południowej granicy terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2MNW,
 - f) w odległości 6m od północnej granicy terenu oraz od wschodniej granicy terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3MNW;
- 8) tereny, o których mowa w ust. 1 częściowo lub w całości leżą w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 1;
- 9) tereny, o których mowa w ust. 1 leżą w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1 leżą w strefie „OW” ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 3.

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

- 1) klasa przeznaczenia podstawowego:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren usług z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego oraz usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) klasa przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej;

- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m budynków mieszkalnych, 6m budynków gospodarczych i budowli;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 900 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 900 m² dla zabudowy usługowej,
 - c) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - d) 250 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 6) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia:
 - a) dachy o symetrycznych połaciach dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu połaci 38 – 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - b) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne dopuszcza się zastosowanie pokrycia historycznego właściwego dla danego obiektu;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy lub rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem §12 pkt1, pkt2, pkt3, określone jak na rysunku planu w odległości 0m od południowej granicy terenu;
- 8) teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 1;
- 9) teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2;
- 10) teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie „OW” ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 3.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **od 1MNW-U** ustala się:

- 1) klasa przeznaczenia podstawowego:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) klasa przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m budynków mieszkalnych, 6m budynków gospodarczych i budowli;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900m²;
- 6) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia:
 - a) dachy o symetrycznych połaciach dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu połaci 38 – 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - b) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne dopuszcza się zastosowanie pokrycia historycznego właściwego dla danego obiektu;

- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy lub rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem §12 pkt1, pkt2, pkt3, określone jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami dróg oznaczonych symbolem KDL,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami dróg oznaczonych symbolem KDD,
 - c) w odległości od 0m do 6m od wschodniej granicy terenu;
- 8) teren, o którym mowa w ust. 1 częściowo lub w całości leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 1;
- 9) teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2;
- 10) teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie „OW” ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 3.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT-UG-UZ** ustala się:

- 1) klasa przeznaczenia podstawowego:
 - a) teren usług turystyki,
 - b) teren usług gastronomii,
 - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) klasa przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m budynków, 6m budynków gospodarczych i budowli;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000m²;
- 6) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia: dachy o symetrycznych połaciach dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu połaci 38 – 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu w odległości 6 m od północnej, wschodniej oraz południowej granicy terenu;
- 8) teren, o którym mowa w ust. 1 częściowo lub w całości leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 1;
- 9) teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2;
- 10) teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie „OW” ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 3.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KDL do 2KDL** ustala się:

- 1) klasa przeznaczenia podstawowego: teren drogi lokalnej.
2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg lub ulic:
 - 1) 1KDL – 0m do 2,5m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDL – 0m do 3m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 2KDD** ustala się:

1) klasa przeznaczenia podstawowego: teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg lub ulic:

1) 1KDD od 0m do 2,6m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDD od 2,5m do 4,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

1) klasa przeznaczenia podstawowego: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg lub ulic:

1) 1KR od 6m do 18m, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wińsko.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Regina Hukiewicz



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/109/2025

Rady Gminy Wińsko

z dnia 29 października 2025 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 3 do uchwały nr XXIII/109/2025

Rady Gminy Wińsko

z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik3.gml

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały Rady Gminy w Wińsko
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 II/11/2024 Rady Gminy Wińsko z dnia 23 maja 2024 r.

Projekt planu przewiduje zmianę ustaleń obowiązującego planu, w zakresie korekty przebiegu dróg lokalnych, zmiany funkcji z mieszkaniowej jednorodzinnej na mieszkaniową jednorodziną i usługową. Plan wprowadza także regulacje w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wynikające z aktualnych przepisów prawa.

Plan uwzględnia w szczególności:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

b) wyznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługową, teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny komunikacji drogowej. Uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Wińsko i Kleszczowice. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.

c) w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono ochronę zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie nie wymagały zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i leśnego.

d) ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

e) ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

f) projekt zmiany planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zainwestowania z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Projekt zmiany planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

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

(Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w trybie właściwym dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzona do projektu zmiany planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko w stosunku do stanu istniejącego.

Projekt zmiany planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został poddany konsultacjom społecznym wraz do 22 sierpnia 2025r. W dniu 12 sierpnia 2025r. o godzinie 16:00 w Gminnym Ośrodku Sportu, Turystyki i Rekreacji w Wińsku, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 33, 56-160 Wińsko zostało zorganizowane spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu. Podczas trwania konsultacji udostępniona została ankieta. Ankieta była dostępna w siedzibie Urzędu Gminy Wińsko oraz poprzez stronę internetową Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wińsko. Do projektu zmiany planu miejscowego nie wniesiono uwag. Po zakończeniu konsultacji sporządzono raport z przebiegu konsultacji społecznych dotyczących sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice.

W związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- a) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik: nr 1, niniejszej uchwały;
- b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wińsko o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- c) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130) stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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 nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wińsko, uchwalonego uchwałą nr LIII/387/2022 Rady Gminy Wińsko z dnia 22 czerwca 2022 r.: obszar objęty zmianą planu oznaczony jest na rysunku studium jako: M – obszary funkcjonalne mieszkaniowe.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały przesłanki do uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Wińsko i Kleszczowice.