

UCHWAŁA NR .../.../2025
RADY GMINY WIŃSKO
z dnia 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. 2024 poz. 1465) 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 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) 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 rewaloryzacji wymagają: historyczny układ urbanistyczny Wińska ujęty w wykazie zabytków;
 - 2) ochrony i rewaloryzacji 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, 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 Wińska ujętym w wykazie zabytków, dla której obowiązują następujące wymagania:
 - 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:

- 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,
- należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 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
- należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym i kolorystyką,
- na obszarze objętym ochroną należy stosować materiały i kolorystykę nawiązujące do tradycyjnej lokalnej architektury,
- 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:

- na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 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:

- dla terenów MNW, MN-U, MNW-U:
 - 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;
 - 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 parkowania, 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 nisko emisyjnych 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.

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 oraz korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy. 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 jednorodzinną wolnostojącą, zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 Jakubikowice. Jednocześnie nie wprowadzono nowych przeznaczeń w stosunku do obecnie obowiązującego planu oraz 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, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego 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 prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2025 r. do 2025. W dniu 2025 r. 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/wniesiono ... uwag, które zostały/nie zostały uwzględnione. Po zebraniu ankiet sporządzono raport i uwzględniono wnioski z raportu w projekcie planu.

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) rysunki zmiany planu w skali 1:2000, stanowiące załączniki: 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.