

**Uchwała Nr /2017
Rady Gminy Winnica
z dnia 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Winnica w rejonie
ul. Szkolnej w gminie Winnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.²⁾) w związku z Uchwałą Nr XXI/160/2017 Rady Gminy Winnica z dnia 16 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Winnica w rejonie ul. Szkolnej w gminie Winnica, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Winnica” uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/176/2001 Rady Gminy Winnica z dnia 27 grudnia 2001 r. zmienionego Uchwałą Nr XLI/257/2014 Rady Gminy Winnica z dnia 15 września 2014 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Zakres regulacji planu**

§1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Winnica w rejonie ul. Szkolnej w gminie Winnica”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice są tożsame z granicami dz. ew. nr 303/2 z obrębu Winnica.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579, z 2017 r. poz. 730.

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;

- 4) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 5) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel hurtowy i detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, usługi rzemieślnicze.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§5.

Ustala się następujący rodzaj przeznaczenia terenów:

- 1) tereny produkcji, usług, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 2) teren wód – rowu – oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów produkcji, usług, składów i magazynów PU

§6.

Dla terenów produkcji, usług, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU** i **2PU**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: produkcja, usługi, składy, magazyny,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, obiekty infrastruktury technicznej, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego,**

- a) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- b) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - ustala się kolor elewacji: biały, niebieski, jasny szary, żółty, beżowy, brązowy oraz dachów: biały, odcienie szarości, odcienie koloru brązowego, czerwonego oraz niebieskiego.
 - ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, niebarwionego betonu, ceramiki, kamienia,
 - dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

- c) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- d) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych w przypadku takiej konieczności,
- f) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 1,0,
 - maksymalna wysokość zabudowy 20 m,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych oraz zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów,
- f) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, w formie stanowisk naziemnych lub jako stanowiska w garażach,
- g) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - zakład produkcyjny, hurtownie, magazyny, centra logistyczne – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - usługi handlu, lokal usługowy – 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy,
 - obiekty biurowo-administracyjne – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - stacja obsługi samochodów – na 1 stanowisko obsługi – 3 miejsca do parkowania, na 2 stanowiska obsługi – 6 miejsc do parkowania, na 4 stanowiska obsługi – 8 miejsc do parkowania, na każde kolejne stanowisko obsługi dodatkowo 1 miejsce do parkowania,
 - gastronomia – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - hotele – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - pozostałe usługi – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych lub 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- h) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 30°-150°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz lokalizowania w obszarze planu: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz złomowisk;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi KZ – ul. Szkolna (poza obszarem planu),
 - b) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dojazdów wewnętrznych jako dojazdów do działek budowlanych,
 - c) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów,
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
- a) zaopatrzenie w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm lub z ujęć własnych,
 - nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem stosowania zbiorników przeciw pożarowych,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych:
 - odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm do oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu),
 - dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywozu do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
 - dopuszczenie odprowadzenia ścieków do własnych oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub do zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-odparowalnych, a także za ich pośrednictwem do rowów melioracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
 - podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg i miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód,
 - d) zasilanie w energię elektryczną:
 - zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu, zasilanych z sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
 - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW,

- dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, o mocy nie przekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połą dachową budynku,
 - e) zaopatrzenie w gaz:
zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 100 mm ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° stopnia w Winnicy (poza obszarem planu),
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,
 - dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru),
 - g) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie gospodarki odpadami:
 - ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez wytwórcę,
 - na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzania odpadów.
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

Rozdział 4

Ustalenia dla terenu wód – rowu WR

§7.

Dla terenu wód – rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WR**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody – rów melioracyjny,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zachowanie rowu jako otwartego, z dopuszczeniem przykrycia w rejonie mostów i przepustów, jednak na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni terenu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 2 m;
- 3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 50 m²,

- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 3 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 30°-150°;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi KZ – ul. Szkolna (poza obszarem planu):
 - 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się;
 - 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§8.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Winnica.

§9.

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