

Uchwała Nr VII/42/2024
RADY GMINY WINNICA
z dnia 18.12.2024 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
geodezyjnego Winnica, w rejonie ulicy Pułtuskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w wykonaniu Uchwały nr XXIII/179/2021 Rady Gminy Winnica, z dnia 26 kwietnia 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Winnica, w rejonie ulicy Pułtuskiej, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Winnica, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Winnica Nr XXXII/225/2022 z dnia 9 marca 2022 roku, Rada Gminy Winnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Winnica, w rejonie ulicy Pułtuskiej, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu 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, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j.), stanowiących załącznik nr 4.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów itp.;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar jednolity pod względem przeznaczenia i zasad zagospodarowania, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych oraz której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, oraz która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej lub wielu połaciach, których kąt nachylenia względem płaszczyzny poziomej nie przekracza 6°;
- 10) miejscu do parkowania - należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: PU1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU1;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) wymiarowania;

5) przeznaczenia terenu, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Inwestycje celu publicznego mogą być realizowane na terenach wyznaczonych w planie, w trybie i na zasadach określonych w uchwale.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 8. 1. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

2. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

Rozdział 3

Ochrona środowiska przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, obsługi transportu samochodowego, schronisk i hoteli dla zwierząt, spalarni zwłok;
- 2) zakaz tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 11. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 12. W rozumieniu przepisów określających dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolem MNU wskazuje się jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz innymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki na terenach MNU: 800 m²;
- 2) minimalną powierzchnię działki na terenach PU: 1500 m²;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 16. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych SN, nn zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne i sposób zagospodarowania ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych.

§ 17. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie na cele bytowe za pośrednictwem sieci wodociągowej $\Phi 160$ mm, zlokalizowanej w ul. Pułtuskiej, zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) zaopatrzenie z ujęcia Zbroszki, za pośrednictwem przewodu wodociągowego zlokalizowanego w ul. Pułtuskiej,
 - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych,
 - e) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzanie do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, za pośrednictwem kanału $\Phi 200$ mm zlokalizowanego w ul. Ogrodowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Winnica,
 - d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
 - e) dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zaś w przypadku jej braku, zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV, z dopuszczeniem budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej, jej rozbudowy, przebudowy i remontów, z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
 - b) lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia energii elektrycznej w liniach ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość,
 - e) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m²,
 - f) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
 - g) sytuowanie pasów dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
 - h) w przypadku braku możliwości lokalizacji linii w ciągach drogowych, dopuszcza się ich lokalizację na terenach przyległych, pod warunkiem, że nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu,
 - i) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy wytwórczej instalacji poniżej 100 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) minimalna średnica przewodów dystrybucyjnej sieci gazowej 25 mm,
 - b) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
 - c) lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w liniach ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość,
 - d) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane, których zasięg i sposób zagospodarowania należy ustalać z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
 - b) stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa niskoemisyjne;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - b) w przypadku nieruchomości nieobjętych gminnym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi, usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie

z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się za pośrednictwem ul. Pułtuskiej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 19. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych i przemysłowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 5) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 20. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) W przypadku realizacji dróg do co najmniej trzech działek budowlanych ustala się:
 - a) szerokość nie mniejszą niż 6 m,
 - b) zakończenie placem do zawracania o szerokości nie mniejszej niż 10 x 10 m;
- 2) w rejonie połączenia z inną drogą, stosowanie ściąg narożnych o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 4) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 21. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – minimum 4,0 m.

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 22. Budowę sieci infrastruktury technicznej lub obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m², ścieżek, dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem **PU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i/lub zabudowy usługowej;

- 2) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) geometria dachów - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci głównych od 15° do 40°,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75%;
- 4) W zakresie kolorystyki elewacji budynków zakazuje się stosowania koloru ocynku powyżej 20% pokrycia ścian;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 600m²;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §18;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §18 - z dróg usytuowanych poza obszarem objętym planem,
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §19.

§ 24. Dla terenu **MNU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w formie lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych, lub usługowych;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 600m²;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące, lub bliźniacze,
 - b) sytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
 - f) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 15° do 40°;
- 6) W zakresie kolorystyki elewacji budynków zakazuje się stosowania koloru ocynku powyżej 20% pokrycia ścian;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 15° do 40°;
- 8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,

- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- f) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 od tej granicy,
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §18 - z dróg usytuowanych poza obszarem objętym planem;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §19;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §14;

§ 25. Dla terenu **KDW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych funkcjonalnie z drogą, a także obiektów i urządzeń z zakresu transportu publicznego i sieci uzbrojenia terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych planem 1,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 26. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla w wysokości 10 %;

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Winnica.

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy w Winnicy ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Winnica, w rejonie ulicy Pułtuskiej, był wniosek właścicieli nieruchomości ukierunkowane na rozwój zabudowy przemysłowo-usługowej, wynikające z rozwoju prowadzonego na terenie objętym planem przedsiębiorstwa. Opracowanie nowego planu na przedmiotowym obszarze ma na celu wykształcenie zwartego układu zabudowy, a w szczególności uniemożliwienie rozwoju zabudowy w sposób nieskoordynowany i chaotyczny. Przewiduje się, że uchwalenie planu uporządkuje możliwe sposoby zagospodarowania terenu, a także zwiększy atrakcyjność terenów objętych opracowaniem, przyczyniając się do rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej, urozmaicając strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, a także przyczyniając się do stworzenia nowych miejsc pracy na rynku lokalnym.

Plan jest zgodny z przesądzeniami aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Winnica. W granicach planu studium wyznacza strefy:

- terenów rozwoju zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej wraz z usługami,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej z dopuszczeniem usług.

Rysunek studium na obszarze objętym planem wyznacza obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele rolnoleśne.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pułtuskach. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie wpłynęły wnioski zainteresowanych osób fizycznych. Otrzymałe wystąpienia dotyczyły zarówno zmiany charakteru części gruntów objętych projektem planu, z rolnej na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i ograniczenia w planie możliwości rozwoju zabudowy usługowej, o charakterze uciążliwym lub potencjalnie uciążliwym dla mieszkańców. Aby ograniczyć ryzyka związane z wystąpieniem zjawisk, o których obawy wyrazili zainteresowani mieszkańcy w planie zawarto regulacje ograniczające możliwości rozwoju działalności, mogących być uznane za niosące negatywne skutki dla swojego otoczenia (poprzez wprowadzenie definicji usług nieuciążliwych oraz wykluczenie szeregu przedsięwzięć negatywnie ocenianych w kontekście ich wpływu na komfort sąsiedztwa).

W toku trwania procedury planistycznej, Wójt rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, podczas jej posiedzenia w dniu 15.12.2024 roku wyraziła swą opinię, w tym okresie projekty obydwu dokumentów zostaną przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Projekt planu wraz z prognozą środowiskową został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.10.2024 roku do 08.11.2024 roku, w dniu 21.10.2024 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko na życzenie był udostępniany drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail), do dnia 25.11.2024 roku.

W toku procedury wyłożenia do publicznego wglądu, do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej czy realizacji zadrzewień;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez zawarcie informacji o ogólnych regulacjach dotyczących ochrony zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarze gdzie jest już częściowo zapewniona obsługa terenów z istniejących dróg publicznych, oraz w obszarze częściowo już wyposażonym w sieć wodociągową i w sieć kanalizacji sanitarnej;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – plan respektuje potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przewiduje się również wprowadzenie właściwych ustaleń w zakresie zabezpieczenia funkcjonowania gazociągu wysokiego ciśnienia, poprzez uniemożliwienie rozwoju zabudowy w jego bezpośrednim sąsiedztwie; plan przewiduje również wprowadzenie dodatkowych ustaleń w zakresie ochrony jakości wód powierzchniowych, co ma związek z potrzebą poprawy i ochrony stanu jakości wody w cieku wodnym Pokrzywnica, a co przewiduje się osiągnąć poprzez realizację zadrzewień wzdłuż tego cieku;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia oraz

ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Winnica;

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną;

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej;

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zamieszkania w rejonie istniejącej sieci wodociągowej.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie wyposażonym w system dróg publicznych, projekt planu zakłada min. wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego oraz projektuje jego dalszą rozbudowę, poprzez wyznaczanie dróg wewnętrznych wraz z postępującym zagospodarowaniem obszarów zabudowy mieszkaniowej;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej, której rozwój będzie możliwy dzięki rozwojowi szlaków komunikacyjnych lokalnych i regionalnych.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny dróg publicznych ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Gmina Winnica uchwałą Nr XXX/208/2017, z dnia 28 grudnia 2017 roku dokonała oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W załączonym do uchwały opracowaniu zastrzeżono, że zasadność przystępowania do prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oceniana jest każdorazowo przez Wójta Gminy Winnica oraz Radę Gminy Winnica. W przypadku niniejszej uchwały stosowna zasadność została stwierdzona, czego wyrazem jest uchwała Rady Gminy Winnica nr XXIII/179/2021 Rady Gminy Winnica, z dnia 26 kwietnia 2021 roku. Prace nad planem wynikają z przeprowadzonych analiz

w zakresie potrzeb podjęcia tego rodzaju działań, w szczególności powodowanych znacznym zainteresowaniem właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na terenie objętym planem, rozpoczęciem stosownej procedury. Przyjęte w planie kierunki rozwoju obszarów pozostają w pełnej zgodności z ustaleniami studium i wyrażają realizację ustaleń tego dokumentu. Tym samym uchwalany plan uznaje się za zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Winnica.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy. Stan istniejący infrastruktury technicznej i ustalenia szczegółowe planu miejscowego w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną umożliwiają rozpoczęcie inwestowania na terenie objętym opracowaniem bez nakładów ze strony Gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Winnica podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.