



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 czerwca 2022 r.

Poz. 6248

UCHWAŁA NR XXXIV/253/2022 RADY GMINY WINNICA

z dnia 27 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Winnica, w rejonie ulic Warszawskiej i Żytniej

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 2022 r., poz. 559, z późn. 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 2022 r., poz. 503) w wykonaniu Uchwały nr XIV/109/2020 Rady Gminy Winnica, z dnia 9 czerwca 2020 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Winnica, w rejonie ulic Warszawskiej i Żytniej, 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, Rada Gminy Winnica uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Winnica, w rejonie ulic Warszawskiej i Żytniej, 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 : 2000, 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) dane przestrzenne, stanowiące 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 zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach,
- 8) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej, 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°.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 i MNU5.
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR1,
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: R1,
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS1,
- 5) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z1,
- 6) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL1,
- 7) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD1,
- 8) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ1,
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania, 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,
- 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) zadrzewień,

- 6) strefy ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska archeologicznego,
- 7) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV,
- 9) przeznaczenia terenu, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:

- 1) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 2) granice obszarów udokumentowanych złóż kopalin.

§ 8. 1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD1 oraz tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ1, jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami terenu WS1, jako tereny przeznaczone do utrzymania i regulacji wód, budowy, przebudowy i utrzymania urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci uzbrojenia terenu oraz telekomunikacji na terenach innych niż wymienione w ust 1. z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 9. 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.

§ 10. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię za pośrednictwem odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wiatr.

Rozdział 3.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, handlu hurtowego, obsługi transportu samochodowego, w tym dystrybucji paliw, usług lakierniczych i blacharskich, 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.

§ 12. Na terenach oznaczonych symbolami: R1 i Z1 nakazuje się realizację zadrzewień, zgodnie z rysunkiem planu i następującymi zasadami:

- 1) w miejscu, w którym wskazano lokalizację „zadrzewień”, ustala się:
 - a) nakaz uwzględnienia tej zieleni w projektach zagospodarowania działki lub terenu oraz nakaz realizacji tej zieleni w formie uporządkowanych, co najmniej trzech rzędów drzew, sadzonych w odległości nie większej niż 5 m od siebie w każdym rzędzie,
 - b) nakaz uzupełniania szeregu drzew nasadzeniami z krzewów w celu zapewnienia piętrowej budowy pasa zieleni i jego większej izolacyjności; pojedyncze krzewy należy sadzić w odległości nie większej niż 0,8 m od siebie,

- c) minimalną szerokość pojedynczego zadrzewienia – 10 m, mierzoną jako odległość dzielącą osie pni drzew usytuowanych w skrajnych rzędach pasa zieleni;
- 2) dopuszcza się możliwość przerwania zadrzewienia w miejscach sytuowania dojeżdż lub dojazdów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja jest zgodna z przepisami planu lub przepisami odrębnymi.

§ 13. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu, tereny oznaczone symbolami:

- 1) MNU wskazuje się jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) MR wskazuje się jako tereny przeznaczone na cele zabudowy zagrodowej.

§ 14. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszarów udokumentowanych złóż kopalin, w granicach oznaczonych na rysunku planu. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z prawem geologicznym i górnictwem.

Rozdział 4.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 16. 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się strefę ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska archeologicznego AZP 48-66/23, której zasięg przedstawiono na rysunku planu.

2. Podczas zagospodarowania terenu położonego w granicach strefy, o której mowa w ust. 1 należy uwzględnić zasady wynikające z przepisów właściwych w sprawach ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MNU
 - dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 600 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MR – 3000 m²,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 90°,
- 3) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 18,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 15,0 m,

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. 1. Ustala się strefy techniczne linii elektroenergetycznych o niżej wymienionych parametrach dla napowietrznych linii SN 15 kV, o szerokości 7,0 m licząc od osi linii, dla których mają zastosowanie zapisy § 11 pkt 2.

2. Zasięg stref, o których mowa w ust. 1 wyznaczona się na rysunku planu.

3. Przy zagospodarowaniu stref, o których mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Plan wskazuje strefę kontrolowaną gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokości 4,0 m, mierzonej od osi gazociągu, wyznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 22. 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. Warszawskiej, 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 przewodów wodociągowych zlokalizowanych w ul. Warszawskiej i Szkolnej,
- 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 oraz szczegółowych ustaleń uchwały;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzanie do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, za pośrednictwem kanału $\Phi 200$ mm zlokalizowanego w ul. Żytniej, 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 oraz szczegółowych ustaleń uchwały;

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,
- c) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m²,
- d) 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,
- e) sytuowanie pasów dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
- f) 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,
- g) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca, o mocy wytwórczej poniżej 50 kW, z zastrzeżeniem § 34 ust. 1 pkt 2,
- 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

§ 23. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się za pośrednictwem ul. Warszawskiej, stanowiącej zgodnie z ustaleniami planu drogę publiczną klasy Z.

§ 24. 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) 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.

§ 25. 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) dla dróg o długości wynoszącej do 100 m, szerokość nie mniejszą niż 6 m;
 - b) dla dróg o długości wynoszącej powyżej 100 m, szerokość nie mniejszą niż 8 m,
 - c) zakończenie placem do zawracania o szerokości nie mniejszej niż 10 x 10 m,
- 2) w rejonie połączenia z inną drogą, stosowanie ścięć 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.

§ 26. 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

§ 27. Budowę:

- 1) sieci infrastruktury technicznej lub obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m²,
- 2) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 3) ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- 4) ścieżek rowerowych, 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.

§ 28. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy wynikającej z działań związanych z poprawieniem efektywności energetycznej budynków, istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 29. 1. Dla terenów MNU1, MNU2, MNU3, MN4 i MNU5 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, w budynkach mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 600m²
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące, lub bliźniacze,
 - b) sytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

- d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - 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 20° do 45°;
- 6) W zakresie kolorystyki elewacji budynków zakazuje się stosowania koloru ocynku powyżej 20% pokrycia ściany;
- 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 20° do 45°;
- 8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalnie – 0,05;
 - maksymalnie – 0,5;
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 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) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem drogi KDD1 i KDZ1.
2. Dla terenów MNU2, MNU3, MNU4 i MNU5 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 uchwały.
3. Dla terenów MNU1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 i § 20 uchwały.
4. Dla terenów MNU3, MNU4 i MNU5 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 21 uchwały.
- § 30. 1.** Dla terenu MR1 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) zakaz sytuowania budynków, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej,
 - 3) sytuowanie maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych w obrębie jednego gospodarstwa rolnego;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych do 12,0 m,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 7 m,
 - d) wysokość zabudowy innej niż wymieniona w lit. b i lit. c: 15 m,
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy:
 - minimalnie – 0,01;
 - maksymalnie – 0,3;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem drogi KDW1.

§ 31. 1. Dla terenu R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz sytuowania zabudowy,
- 3) zakaz o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy dróg dojazdowych, liniowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub są niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, a także lokalizacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, o ile ich realizacja nie narusza uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,
- 4) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem drogi KDD1 i KDZ1.

2. Dla terenów R1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 12 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenów KDZ1, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 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:
 - a) dla terenu KDZ1 w granicach objętych planem zmienna, od 12 do 13 m;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu 3,0 m;
- 5) w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa ruchu określonej w pkt 4 o 0,25 m,

§ 33. 1. Dla terenów KDD1, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 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 w granicach objętych planem na 10,0 m;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m;
- 5) w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa ruchu określonej w pkt 4 o 0,25 m,

2. Dla terenu KDD1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 uchwały.

§ 34. 1. Dla terenów 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 zmienna od 5,0 do 10,0 m;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m;
- 5) dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników.

2. Dla terenu KDW1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 i w §21 uchwały.

§ 35. 1. Dla terenu WS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych oraz służących spowalnianiu odpływu wody, a także obiektów i urządzeń służących pozyskiwaniu energii elektrycznej za pośrednictwem energii wody, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW;
- 3) zakaz zmiany linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych oraz modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 36. Dla terenu oznaczonych ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i zalesień,
- 2) zakaz realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 37. 1. Dla terenu Z1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zadrzewień i zakrzewień,
- 2) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3-5,
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz obiektów i urządzeń melioracji wodnych,
- 5) dopuszczenie realizacji liniowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub są niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów Z1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 12 uchwały.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 38. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla:

- 1) terenów oznaczonych symbolem MNU w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem MR, R, Z, ZL, WS, KDZ, KDD, KDW w wysokości 1 %.

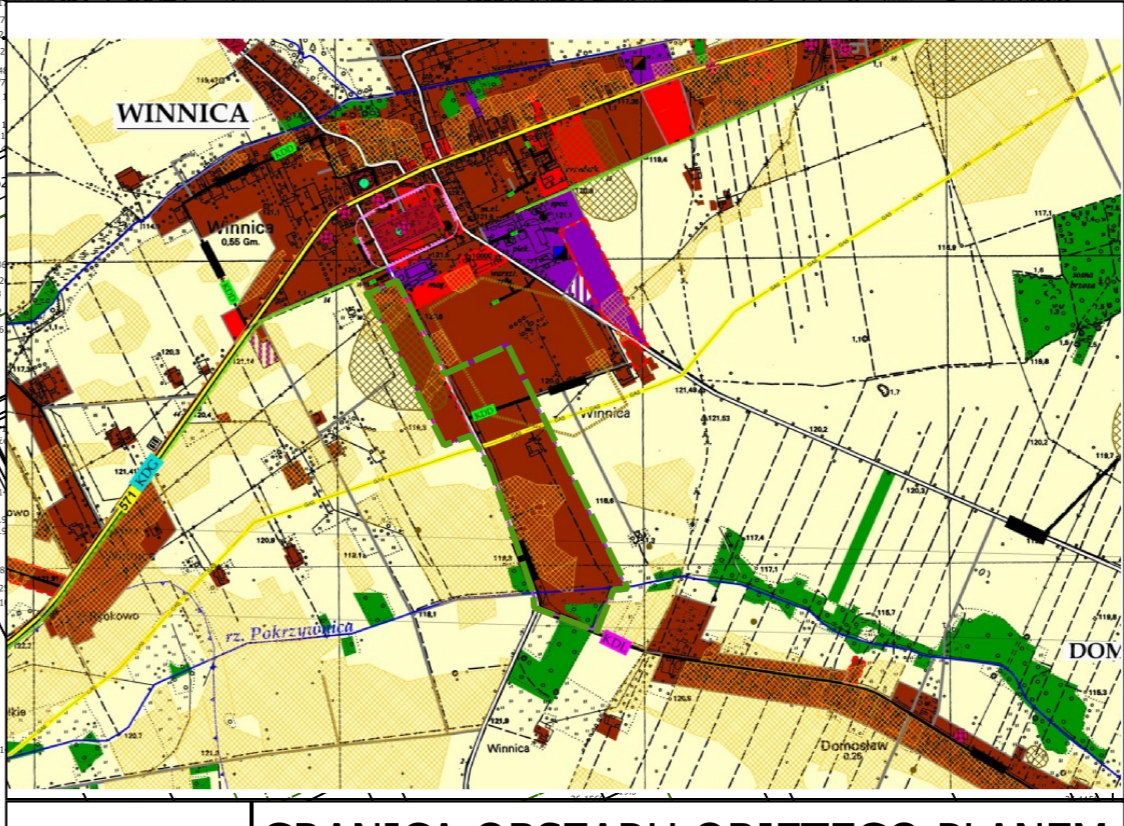
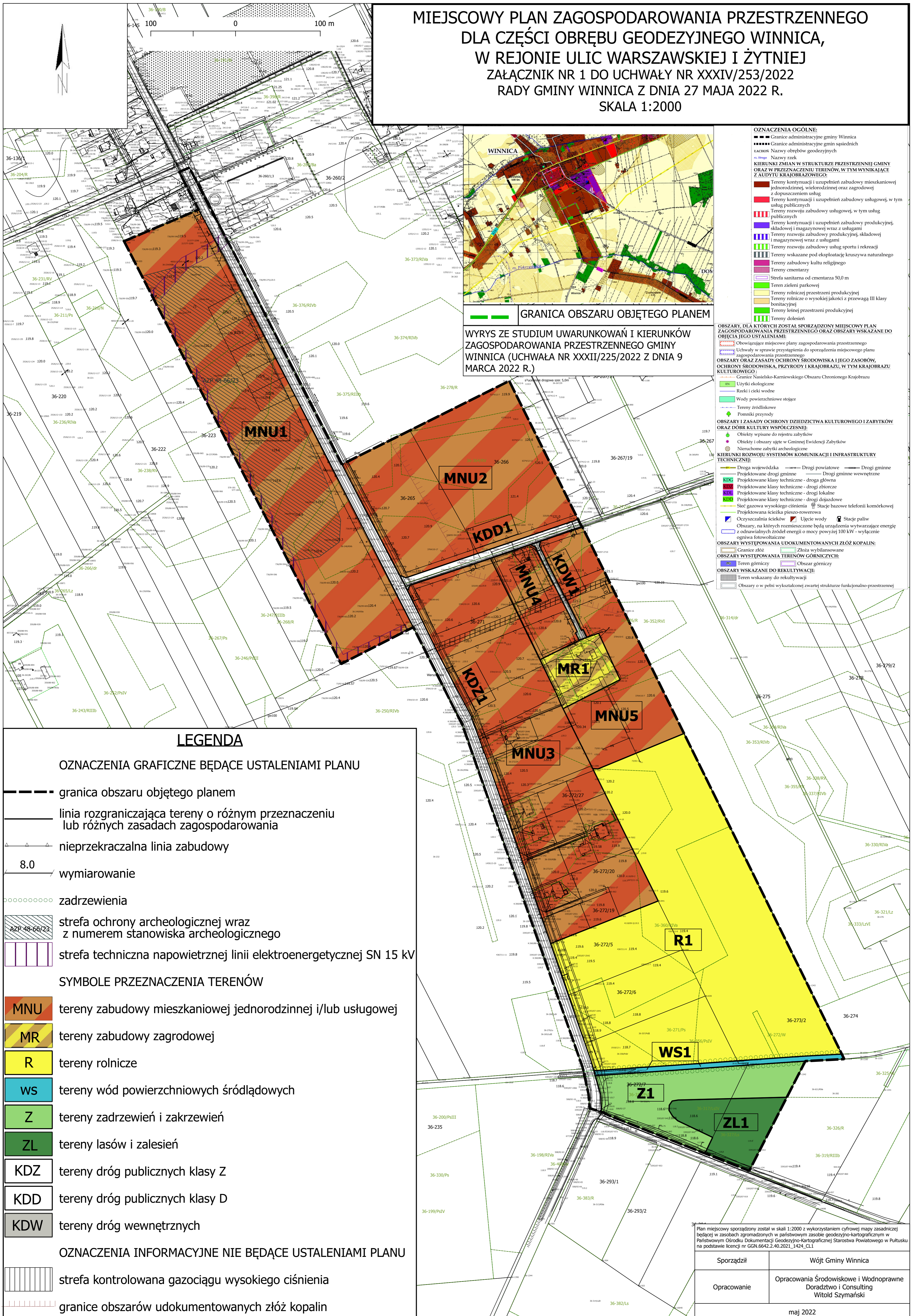
§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Winnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Antoni Pieńkos

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBREBU GEODEZYJNEGO WINNICA, W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I ŻYTNIEJ ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIV/253/2022 RADY GMINY WINNICA Z DNIA 27 MAJA 2022 R. SKALA 1:2000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WINNICA (UCHWAŁA NR XXXII/225/2022 Z DNIA 9 MARCA 2022 R.)

- OZNACZENIA OGÓLNE:**
- Granice administracyjne gminy Winnica
 - Granice administracyjne gmin sąsiednich
 - ▲ Nazwy obszarów geodezyjnych
 - rs. Struga Nazwy rzek
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO:**
- Tereny kontynuacji i uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej z dopuszczeniem usług
 - Tereny kontynuacji i uzupełnienia zabudowy usługowej, w tym usług publicznych
 - Tereny rozwoju zabudowy usługowej, w tym usług publicznych
 - Tereny kontynuacji i uzupełnienia zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej wraz z usługami
 - Tereny rozwoju zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej wraz z usługami
 - Tereny rozwoju zabudowy usług sportu i rekreacji
 - Tereny wskazane pod eksploatację kruszywa naturalnego
 - Tereny cmentarzowe
 - Tereny cmentarzowe
 - Strefa sanitarna od cmentarza 500 m
 - Tereny zieleni parkowej
 - Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - Tereny rolnicze o wysokiej jakości z przewagą III klasy bonitacyjnej
 - Tereny leśnej przestrzeni produkcyjnej
 - Tereny doleśnia
- OBSZARY, DLA KTÓRYCH ZOSTAŁ SPORZĄDZONY MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA JEGO USTALENIAMI:**
- Obligujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWE:**
- Granice Nasiono-Kamińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - Użytki ekologiczne
 - Rzeki i ciekł wodne
 - Wody powierzchniowe stojące
 - Tereny żłodziłkowe
 - Pomniki przyrody
- OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - Obiekty i obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
 - Nieruchome zabytki archeologiczne
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- Droga wojewódzka
 - Drogi powiatowe
 - Drogi gminne
 - Projektowane drogi gminne
 - Drogi gminne wewnętrzne
 - Projektowane klasy techniczne - droga główna
 - Projektowane klasy techniczne - drogi zbiorcze
 - Projektowane klasy techniczne - drogi lokalne
 - Projektowane klasy techniczne - drogi dojazdowe
 - Sieć gazowa wysokiego ciśnienia
 - Stacje bazowe telefonii komórkowej
 - Projektowana ścieżka pieszo-rowerowa
 - Oczyszczalnia ścieków
 - Ujęcie wody
 - Stacje paliw
 - Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW - wyłącznie ogniw fotowoltaiczne
- OBSZARY WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN:**
- Granice złóż
 - Złóża wybilansowane
- OBSZARY WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH:**
- Teren górniczy
 - Obszar górniczy
- OBSZARY WSKAZANE DO REKULTYWACJI:**
- Teren wskazany do rekultywacji
 - Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
 - 8.0 wymiarowanie
 - zadrzewienia
 - strefa ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska archeologicznego
 - strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV
- SYMBOLS PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MNU** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej
 - MR** tereny zabudowy zagrodowej
 - R** tereny rolnicze
 - WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - Z** tereny zadrzewień i zakrzewień
 - ZL** tereny lasów i zalesień
 - KDZ** tereny dróg publicznych klasy Z
 - KDD** tereny dróg publicznych klasy D
 - KDW** tereny dróg wewnętrznych
- OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
 - granice obszarów udokumentowanych złóż kopalin

Plan miejscowy sporządzony został w skali 1:2000 z wykorzystaniem cyfrowej mapy zasadniczej będącej w zasobach zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Pułtusku na podstawie licencji nr GGN.6642.2.40.2021.1424_CL1

Sporządził	Wójt Gminy Winnica
Opracowanie	Opracowania Środowiskowe i Wodno-prawne Doradztwo i Consulting Witold Szymański
maj 2022	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/253/2022

Rady Gminy Winnica

z dnia 27 maja 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Winnica,
w rejonie ulic Warszawskiej i Żytnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Winnica, rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Winnica, w rejonie ulic Warszawskiej i Żytnej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 listopada 2021 r. do 17 grudnia 2021 r. z możliwością składania uwag do 10 stycznia 2022 r., nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Antoni Pieńkos

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/253/2022

Rady Gminy Winnica

z dnia 27 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy o finansach publicznych z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Winnica.

Przewodniczący Rady Gminy

Antoni Pieńkos

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/253/2022

Rady Gminy Winnica

z dnia 27 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

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