Projekt

z dnia 30 września 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY WILKÓW

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Wilków Nr VII.55.2019 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków, Rada Gminy Wilków uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków", przyjętego uchwałą Nr XXIII.177.2021 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 5 listopada 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków, zwany dalej planem.

3. Integralnym elementem planu jest:

1) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1 : 1000;
2) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcie Rady Gminy Wilków dotyczące 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;
3) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcie Rady Gminy Wilków dotyczące sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag;
4) załącznik nr 4 do uchwały - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Wilków jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w §1 ust.2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi; w przypadku występowania dwóch lub więcej przeznaczeń mogą one występować w dowolnych proporcjach lub każde samodzielnie;
3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe oraz nie występują samodzielnie;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
   a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
   b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

c) przekroczenie nie więcej niż 3 m dla pochylni i ramp służącym osobom ze szczególnymi potrzebami, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

d) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, oraz wiat i altan, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) **obiektach i urządzeniach towarzyszących –** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, altany oraz zadaszenia;

6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w uwatwie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującą w dniu uchwalenia planu;

9) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w uwatwie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującą w dniu uchwalenia planu;

10) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w uwatwie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującą w dniu uchwalenia planu;

11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w uwatwie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującą w dniu uchwalenia planu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone symbolem i numerem porządkowym;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) zabytki nieruchome objęte ochroną;

6) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m;

7) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m;

8) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

9) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne planu mają znaczenie informacyjne, bądź zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami w części graficznej planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **od 1MN do 25MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami **od 1MNW do 15MNW**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony symbolem **1MNS**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami **od 1MNB do 2MNB**;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB**;

6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, oznaczony symbolem **1MNW-MNB-U**;

7) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej lub usług, oznaczony symbolem **1MN-U-RZM**;

8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **od 1MN-U do 18MN-U**;

9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od **1MN-RZM do 28MN-RZM**;

10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami od **1MNW-U do 11MNW-U**;

11) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **1MN-MW-U**;

12) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN-MW**;

13) tereny usług, oznaczone symbolami **od 1U do 3U**;

14) tereny usług edukacji, oznaczone symbolami **od 1UE do 2UE**;

15) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US**;

16) teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony symbolem **1UK-UB**;

17) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **1UR**;

18) teren usług administracji, oznaczony symbolem **1UAA**;

19) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami **od 1U-P do 12U-P**;

20) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **1PEF**;

21) teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem **1PEF-RZP**;

22) teren drogi głównej , oznaczony symbolem **1KDG**;

23) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ do 3KDZ**;

24) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**;

25) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **od 1KDD do 53KDD**;

26) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **od 1KR do 30KR**;

27) tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolami **od 1KK do 3KK**;

28) teren parkingu, oznaczony symbolem **1KOP**;

29) teren komunikacji kolejowej i szynowej lub parkingu, oznaczony symbolem **1KK-KOP**;

30) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami **od 1IE do 3IE**;

31) teren telekomunikacji, oznaczony symbolem **1IT**;

32) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami **od 1RN do 19RN**;

33) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolami **od 1RNL do 2RNL**;

34) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami **od 1RZP do 3RZP**;

35) tereny akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczone symbolami **od 1RA do 2RA**;

36) tereny lasu, oznaczone symbolami **od 1L do 14L**;

37) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **od 1WS do 18WS;**

38) tereny zieleni, oznaczone symbolami **od 1Z do 3Z**;

39) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **od 1ZN do 7ZN**;

40) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **od 1ZP do 3ZP**;

41) teren cmentarza, oznaczony symbolami **1CC**.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla działek zabudowanych, które w dniu uchwalenia planu mają:

a) mniejszy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej lub mniejszą minimalną intensywność zabudowy - zakazuje się pomniejszania tych wskaźników z dopuszczeniem pkt 2 lit. b),

b) większy wskaźnik powierzchni zabudowy lub większą maksymalną intensywność zabudowy - zakazuje się powiększania tych wskaźników z dopuszczeniem pkt 2 lit. b),

c) powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach planu - dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu bez uwzględnienia parametru określającego minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej;

2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:

a) remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,

c) zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

3) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna, określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 planu;

4) na obszarze planu dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, obiektów małej architektury i zieleni związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

b) budowę i przebudowę obiektów i urządzeń oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

5) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz systemów o których mowa w pkt 4) nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

6) ustalone planie minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą:

a) podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

b) podziałów w celu powiększenia sąsiedniej działki,

c) podziałów w celu regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;

7) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości określonej w przepisach odrębnych celem zapewnienia dostępu oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

1) od 0 do 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dla istniejących budynków przekraczających istniejące linie zabudowy dopuszcza się - w odniesieniu do linii zabudowy - budowę oraz prowadzenie robót budowlanych jako kontynuację istniejących obiektów lub w ich obecnym obrysie;

3) w przypadku braku linii zabudowy w zakresie lokalizacji budynków obowiązują przepisy odrębne;

4) od terenów oznaczonych symbolami **L** – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt na futra;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

4) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych (JCWDP) PLGW600096, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a prowadzenie wszelkich prac na ciekach nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno – środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;

5) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MNW, MNB, MNS, MNW-MNB** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-U, MNW-U, MN-MW-U, MN-MW, MNW-MNB-U, MN-U-RZM, MN-RZM** jak terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UE** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

2. Uwzględnia się lokalizacją zabytków wpisanych do rejestru:

1) zespół pałacowy:

a) pałac - obecnie dom mieszkalny nr 113 wpisany do rejestru pod nr 2207/90 z dnia 08 lutego 1990 r.,

b) park przypałacowy wpisany do rejestru pod nr 45/80 z dnia 8 lutego 1980 r.

2) kościół parafialny wpisany do rejestru pod nr 650/59 z 13 listopada 1959 r.

3. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych:

1) Kaplica rzymsko-katolicka (d. świetlica wiejska) - Ul. Długa 95;

2) Ogrodzenie w zespole parkowo - pałacowym - Ul. Parkowa/Kolejowa;

3) Dom (d. oficyna w zespole folwarcznym) - Ul. Parkowa 8;

4) Dom (d. czworak w zespole folwarcznym) - Ul. Parkowa 22/14/16;

5) Wieża ciśnień w zespole folwarcznym - Ul. Parkowa

6) Dom (d. oficyna i spichlerz w zespole folwarcznym) - Ul. Krótka 5/7

7) Dom (d. oficyna mieszkalno - gospodarcza w zespole folwarcznym) - Ul. Krótka 9/11

8) Stodoła w zespole folwarcznym - Ul. Krótka, obok nr. 9/11

9) Obora w zespole folwarcznym - Ul. Krótka, obok nr. 5/7

10) Stajnia w zespole folwarcznym - Ul. Krótka, obok nr. 5/7

11) Urząd Gminy (d. dom) - Ul. Wrocławska 11

12) Poczta - Ul. Wrocławska 20

13) Stacja kolejowa PKP - Ul. Dworcowa 2/4

14) Szkoła - Ul. Długa 38

15) Budynek gospodarczy - Ul. Długa, obok nr. 38

16) Przedszkole - Ul. Kolejowa 17

17) Dom - Ul. Długa 2

18) Budynek gospodarczy - Ul. Długa, obok nr 2

19) Dom - Ul. Długa 23

20) Dom - Ul. Długa 31

21) Dom - Ul. Długa 33

22) Dom - Ul. Długa 40

23) Budynek gospodarczy - Ul. Długa, obok nr 40

24) Dom - Ul. Długa 41

25) Budynek gospodarczy - Ul. Długa, obok nr 41

27) Budynek mieszkalno-gospodarczy - Ul. Długa 55

28) Dwór - Ul. Długa 50

29) Dom - Ul. Długa 65

30) Dom - Ul. Długa 68/70

31) Dom - Ul. Długa 72/74

32) Dom - Ul. Długa 79

33) Dom - Ul. Długa 81

34) Budynek gospodarczy - Ul. Długa, obok nr 81

35) Dom - Ul. Długa 87

36) Budynek gospodarczy - Ul. Długa, obok nr 87

37) Kuźnia - Ul. Długa, obok nr 122

38) Dom w zagrodzie - Ul. Długa 123

39) Dom - Ul. Długa 129

40) Budynek gospodarczy - Ul. Długa, obok nr 129

41) Dom w zagrodzie - Ul. Długa 130

42) Dom (d. dwór w zespole folwarcznym) - Ul. Długa 141/143

43) Park w zespole folwarcznym - Ul. Długa, obok nr 141/143

44) Budynek mieszkalno-gospodarczy (d. budynek inwentarsko-mieszkalny w zespole folwarcznym) - Ul. Długa 145

45) Stodoła w zespole folwarcznym - Ul. Długa 147

46) Budynek mieszkalno-gospodarczy (d. budynek inwentarsko-mieszkalny w zespole folwarcznym) - Ul. Długa 149

47) Dom w zagrodzie - Ul. Długa 154

48) Dom - Ul. Dworcowa 19

49) Dom - Ul. Dworcowa 21/23

50) Dom w zagrodzie - Ul. Kolejowa 2

51) Dom - Ul. Kolejowa 4

52) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr. 4

53) Dom w zagrodzie - Ul. Kolejowa 6

54) Dom - Ul. Kolejowa 5/7

55) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr 5/7

56) Dom - Ul. Kolejowa 10

57) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr 10

58) Dom - Ul. Kolejowa 14

59) Stodoła - Ul. Kolejowa, obok nr 14

60) Dom - Ul. Kolejowa 16

61) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr 16

62) Dom - Ul. Kolejowa 19/21

63) Dom - Ul. Kolejowa 18

64) Dom - Ul. Kolejowa 20

65) Dom - Ul. Kolejowa 22

66) Dom - Ul. Kolejowa 23

67) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr 23

68) Dom - Ul. Kolejowa 26

69) Stodoła - Ul. Kolejowa, obok nr 26

70) Dom - Ul. Kolejowa 30

71) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr 30

72) Dom - Ul. Kolejowa 36

73) Budynki gospodarcze - Ul. Kolejowa, obok nr 36

74) Dom - Ul. Kolejowa 40

75) Dom - Ul. Kolejowa 41/43

76) Dom - Ul. Kolejowa 42

77) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr 42

78) Dom - Ul. Kolejowa 45/47

79) Dom - Ul. Kolejowa 46

80) Budynek mieszkalno-gospodarczy - Ul. Kolejowa 50

81) Dom - Ul. Kolejowa 54

82) Dom - Ul. Kolejowa 56

83) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr 56

84) Dom - Ul. Kolejowa 60

85) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr 60

86) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr. 62

87) Dom - Ul. Kolejowa 63

88) Budynek gospodarczy - Ul. Kolejowa, obok nr. 63

89) Dom - Ul. Kolejowa 64

90) Budynek mieszkalno-gospodarczy - Ul. Kolejowa 69/71/73

91) Dom - Ul. Kolejowa 75/77/79

92) Dom - Ul. Kolejowa 87

93) Dom - Ul. Kolejowa 111/113

94) Dom - Ul. Wrocławska 12

95) Budynek gospodarczy - Ul. Wrocławska, obok nr 12

96) Dom - Ul. Wrocławska 13

97) Dom - Ul. Wrocławska 14

98) Dom - Ul. Wrocławska 18

99) Budynek gospodarczy - Ul. Wrocławska, obok nr 18

100) Spichlerz – zespół stacji kolejowej PKP,

101) dawny cmentarz.

4. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 3 obowiązują następujące zasady ochrony:

a) nakazuje się stosowanie dachówki lub blachodachówki w kolorze ceglastym,

b) zakazuje się tynkowania lub przykrywania innym materiałem (w tym docieplania od zewnątrz) ceglanych elewacji oraz ich kamiennych fragmentów,

c) należy zachować lub odtworzyć geometrię dachu, użyte materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny,

d) dopuszcza się dostosowanie budynków do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż elewatorów windowych,

e) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne:

1	19/40/079-034	epoka brązu	III	ślad osadniczy	kultura łużycka
2	11/37/080-034	epoka brązu	okres halsztacki	osada	kultura łużycka
3	5/31/080-034	epoka żelaza		osada	kultura łużycka
4	6/32/080-034	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
5	7/33/080-034	epoka brązu	okres halsztacki	osada	kultura łużycka
6	10/36/080-034	średniowiecze		osada	nie dotyczy
7	17/43/080-034	epoka brązu		osada	kultura łużycka
8	13/39/080-034	epoka brązu		osada	kultura łużycka
9	3/8/080-034	epoka żelaza		osada	kultura przeworska
10	15/41/080-034	epoka brązu		osada	kultura łużycka
11	8/34/080-034	epoka żelaza		osada	kultura łużycka
12	9/35/080-034	epoka brązu	okres halsztacki	osada	kultura łużycka
13	4/30/080-034	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	osada	kultura przeworska
14	16/42/080-034	epoka żelaza		osada	kultura łużycka
15	12/38/080-034	epoka żelaza		osada	kultura łużycka
16	14/40/080-034	epoka żelaza	okres halsztacki D	osada	kultura pomorska

6. W obrębie stanowisk, o których mowa w ust. 2 obowiązują następujące wymogi:

1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się zalesienia obszarów stanowisk archeologicznych.

7. Wyznacza się strefę ochrony układu ruralistycznego, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazuje się zachowanie historycznego układu komunikacyjnego;

2) należy harmonijnie wkomponować nową zabudowę w historyczną kompozycję przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, kształtu bryły, w tym kształtu dachu, nachylenia połaci i wysokości dachu, poziomu posadowienie parteru, form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz użytego materiału, geometrii i pokrycia dachów i kolorystyki elewacji;

3) elementy technicznego wyposażenia budynków należy wkomponować w taki sposób, by nie były wyeksponowana na elewacji frontowej.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) część planu w granicach określonych w części graficznej planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na dziesięć lat (Q10%), w obrębie których obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych;

2) część planu w granicach określonych w części graficznej planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat (Q 1%), w obrębie których obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w granicach:

   a) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji obiektów gastronomicznych oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

   b) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza, granicach której ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) uwzględnia się strefę ochronną od granicy obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego. celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

3) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: RN, RNL, WS, L, Z, ZN.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się:

   a) droga główna (droga wojewódzka nr 451), oznaczona symbolem **1KDG**,

   b) droga zbiorcza, oznaczona symbolami od **1KDZ do 3KDZ**,

   c) droga lokalna, oznaczona symbolem **1KDL**,

   d) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **53KDD**,

   e) drogi komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **30KR.**

2) dopuszcza się etapowo budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;

3) szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży (w przypadku lokalizacji dwóch funkcji, liczbę miejsc postojowych należy zsumować), w ilości nie mniejszej niż:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

   b) usługi - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,

   c) produkcja, składy, magazyny – 1 miejsce na 6 zatrudnionych,

   d) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż :

   e) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

f) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 20, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20;

g) realizacja miejsc postojowych na terenach własnych inwestora w postaci na terenach utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatach.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - dystrybucyjnej:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

3) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;

4) dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.

3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnym inwestora w zbiornikach szczelnych, otwartych lub powierzchniowo;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub rowów otwartych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej, dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej – linie kablowe lub napowietrzne niskiego oraz średniego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;

3) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych oraz dopuszcza się budowę nowych linii o średnim i niskim napięciu;

4) utrzymuje się lokalizację istniejącej napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;

5) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględnia się strefę ochronną o szerokości:

- dla linii napowietrznych WN - 110 kV: 22 m (po 11 m od osi linii),

- dla linii napowietrznych SN: 14 m (po 7 m od osi linii),

- dla linii napowietrznych nN: 7 m (po 3,5 m od osi linii), w granicach której obowiązuje:

- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,

- zakaz lokalizacji terenów z przeznaczeniem na stały lub czasowy pobyt ludzi,

- zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym, w przypadku skablowania tych linii powyższe strefy nie obowiązują;

6) w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii:

a) na terenach oznaczonych symbolami **U-P, PEF, RZP-PEF** dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy;

b) na pozostałych terenach - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) urządzenia służące do wytwarzania energii elektrycznej powinny być usytuowane w taki sposób, aby nie odbijały promieni słonecznych w stronę infrastruktury kolejowej. Nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci przesyłowej:

1) uwzględnia się lokalizację napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Dobrzeń - Pasikurowice 1;

2) dla linii, o której mowa w pkt 1 uwzględnia się pasy technologiczne o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii na obie strony) w granicach których zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 6m od jej osi w obu kierunkach,

3) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasach istniejących linii. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznych.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;

2) zasad kształtowania krajobrazu uwzględniającego wyniki audytu krajobrazowego, ze względu na brak audytu.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MN do 25 MN** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m,

- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,

- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,7

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 350 m^2 ;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 18MN, 23MN: 0,7,

b) dla pozostałych terenów: 0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 18MN, 23MN: 0,2,

b) dla pozostałych terenów: 0,55;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 700 m^2 ,

c) dla zabudowy szeregowej: 350 m^2 ;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 16 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,

c) dla zabudowy szeregowej: 8 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 700 m^2 ,

c) dla zabudowy szeregowej: 350 m^2 ;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 15MNW** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m,

- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,

- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,8

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2 ;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^{2;}$

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNS** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m,

- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,

- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,8

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 350 m^2 ;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 5,5 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 350 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MNB do 2MNB** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,9

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 350 m^2 ;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 11m;

2) minimalna powierzchnia działki: 350 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,8

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 300 m^2 ;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 $m^{2;}$

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 600 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MNW-U do 11MNW-U** ustala się przeznaczenie

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) usługi;

2) wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego,

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych i usługowych:

- maksymalna wysokość: 10 m,

- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,

- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,7

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MNW-U do 6MNW-U, 8MNW-U, 11MNW-U: 0,7,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: 7MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U: 0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MNW-U do 6MNW-U, 8MNW-U, 11MNW-U: 0,2,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: 7MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U: 0,55;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości od 0 m do 8 m.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-MNB-U** ustala się przeznaczenie

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

b) usługi;

2) wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych i usługowych:

- maksymalna wysokość: 10 m,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,65

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 300 m^2;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej, usług: 600 m^2 ,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej, usług: 600 m^2 ;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MN-U do 18MN-U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) usługi;

2) wykluczone:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa,

b) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie kształtowania dachów pozostałej zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych:

- maksymalna wysokość: 11 m,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,65,

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 350 m^2 ;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów od 1MN-U do 9MN-U: 0,20,

b) dla pozostałych terenów: 0,3;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, usług: 700 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 350 m^2,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu oraz w odległości od 0 m do 6 m.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, usług: 700 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 350 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN-RZM do 28MN-RZM** ustala się przeznaczenie

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa zagrodowa;

2) wykluczone:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa,

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zabudowie zagrodowej dopuszczalna obsada mieszana w budynkach inwentarskich:

a) na terenach od 1MN-RZM do 21MN-RZM, 28MN-RZM: do 80 DJP,

b) na terenach od 22MN-RZM do 27MN-RZM: do 60 DJP,

2) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 11 m,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałych budynków:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe;
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° - maksymalna wysokość 7 m,
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

c) budowli: maksymalna wysokość - 30 m;

3) w zakresie kształtowania dachów pozostałej zabudowy:

a) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 45°;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,8

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 350 m^2 ;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 700 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 350 m^2,

8) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla funkcji MN ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 700 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 350 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U-RZM** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa zagrodowa;

c) usługi;

2) wykluczone:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa,

c) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zabudowie zagrodowej dopuszczalna obsada mieszana w budynkach inwentarskich – do 60 DJP;

2) w zakresie kształtowania dachów pozostałej zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych:

- maksymalna wysokość: 10 m,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałych budynków:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° - maksymalna wysokość 7 m,
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m,

c) budowli: maksymalna wysokość - 30 m;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,65

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2 ;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla funkcji MN i U: 1000 $m^{2;}$

7) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla funkcji MN i U ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) wykluczone:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie kształtowania dachów pozostałej zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 11 m,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,65,

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2 ;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^{2;}$

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 5 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW-U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

c) usługi;

2) wykluczone:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa;

c) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie kształtowania dachów pozostałej zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 15 m,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01

b) maksymalna: 0,65

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2 ;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^{2;}$

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 5 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 27. 1. Dla trenów oznaczonych symbolami **od 1U do 3U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi;

2) dopuszczalne na terenie 3U:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 8 m,

c) dla budowli: 8 m,

2) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe lub płaskie;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001

b) maksymalna: 1,2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 28. 1. Dla trenów oznaczonych symbolami **od 1UE do 2UE** ustala się przeznaczenie

1) podstawowe: usługi edukacji;

2) uzupełniające: usługi sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 10 m,

c) dla budowli: 10 m,

2) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe lub płaskie;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 29. 1. Dla trenu oznaczonego symbolem **1US** ustala się przeznaczenie

1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

a) usługi handlu detalicznego,

b) usługi gastronomii.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

2) zasady kształtowania dachów:

a) dowolny kształt i geometria dachu;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001

b) maksymalna: 0,6;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 30. 1. Dla trenu oznaczonego symbolem **1UK-UB** ustala się przeznaczenie

1) podstawowe:

a) usługi kultury i rozrywki,

b) usługi ezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) uzupełniające:

a) usługi handlu detalicznego,

b) usługi gastronomii.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m,

2) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe lub płaskie;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001

b) maksymalna: 1,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 31. 1. Dla trenu oznaczonego symbolem **1UR** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

2) zasady kształtowania dachów: dowolny kształt i geometria dachu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001

b) maksymalna: 0,2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 25m;

2) minimalna powierzchnia działki: 8000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 32. 1. Dla trenu oznaczonego symbolem **1UAA** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi administracji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

2) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe lub płaskie;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001

b) maksymalna: 1,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 33. 1. Dla trenów oznaczonych symbolami od **1U-P do 12U-P** ustala się przeznaczenie

1) podstawowe:

a) usługi;

b) produkcja;

2) wykluczone:

a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

b) elektrownie wiatrowe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 11 m,

b) dla budowli: 13 m;

2) zasady kształtowania dachów: dowolny kształt i geometria dachu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) dla terenów 1U-P, 3U-P, 5U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P: 0,80,

b) dla terenów 2U-P, 11U-P: 0,75,

c) dla terenów 4U-P, 6U-P, 7U-P: 0,75,

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001

b) maksymalna: 1,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów 1U-P, 3U-P, 5U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P: 0,10,

b) dla terenów 2U-P, 4U-P, 6U-P, 7U-P, 11U-P: 0,20,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: teren elektrowni słonecznej;

2) uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren elektroenergetyki,

c) teren telekomunikacji,

d) teren zieleni urządzonej,

e) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla słupów infrastruktury technicznej oraz napowietrznych sieci: 25 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 5 m,

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9,

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,9;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 50 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 3000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF-RZP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem lub elektrowni słonecznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie do 60 DJP;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 11 m,

b) dla budowli: 15 m;

3) zasady kształtowania dachów: dowolny kształt i geometria dachu;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 1,0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla funkcji elektrowni słonecznej:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 50 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 3000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 36. 1. Ustala się tereny dróg publicznych:

1) droga główna oznaczona symbolem **1KDG** o minimalnej szerokości zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;

2) drogi zbiorcze oznaczone symbolami **od 1KDZ do 3KDZ** o minimalnej szerokości zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;

3) droga lokalna oznaczona symbolem **1KDL** o minimalnej szerokości zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;

4) drogi dojazdowe oznaczone symbolami od **1KDD** do **53KDD** o minimalnej szerokości zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych:

1) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) zjazdy z dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KR do 30KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu, lecz nie mniejszą niż 5 m.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KK do 3KK** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej i szynowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków: 15 m,

b) budowli: 50 m;

2) zasady kształtowania dachów: dowolny kształt i geometria dachu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszcza się zadaszenie parkingu w postaci wiat, carportów;

2) zaleca się pokrycie zadaszeń panelami fotowoltaicznymi lub w formie dachów zielonych;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

4) dachy o kącie nachylenia do 35°;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,7;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m;

2) minimalna powierzchnia działki wynosi: 1 m^2;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80o a 120o.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KK-KOP** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) teren komunikacji kolejowej i szynowej,

2) teren obsługi komunikacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszcza się zadaszenie parkingu w postaci wiat, carportów;

2) zaleca się pokrycie zadaszeń panelami fotowoltaicznymi lub w formie dachów zielonych;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

4) dachy o kącie nachylenia do 35^o;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70,

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,7;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m;

2) minimalna powierzchnia działki wynosi: 1 m^2;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80o a 120o.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1RN do 19RN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość budowli: 15m (dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1RNL do 2RNL** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość budowli: 15m (dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1RZP do 3RZP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie do 60 DJP;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 11 m,

b) dla budowli: 30 m;

3) zasady kształtowania dachów: dowolny kształt i geometria dachu;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 1,0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1RA do 2RZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren akwakultury i obsługi rybactwa.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;

2) zasady kształtowania dachów: dowolny kształt i geometria dachu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

6) w zakresie lokalizacji budynków obowiązują przepisy odrębne.

§ 45. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami **od 1L do 14L** w zakresie przeznaczenia terenów ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1Z do 3Z** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;

3) zasady kształtowania dachów: dowolny kształt i geometria dachu;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,1;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ZN do 7ZN** ustala się przeznaczenie

1) podstawowe: teren zieleni naturalnej;

2) dopuszczalnej: usługi sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) usługi sportu i rekreacji realizowane w formie urządzeń sportu i rekreacji;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;

3) zasady kształtowania dachów: dowolny kształt i geometria dachu;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,1;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 10 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ZP do 3ZP** ustala się przeznaczenie

1) podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) usługi sportu i rekreacji realizowane w formie urządzeń sportu i rekreacji;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

3) zasady kształtowania dachów: dowolny kształt i geometria dachu;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,1;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80.

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

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 10 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1WS do 19WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;

2) dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych.

§ 50. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 20%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilków.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy Wilków

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 665), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.) Rada Gminy Wilków rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych.

2) przewiduje się rozbudową istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn.zm.) , przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy,

b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych;

c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Wilków

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1.Projekt przedmiotowego planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr VII.55.2019 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków.

Z projektu planu wyłączono 3 rozłączne obszary z uwagi na ich dotychczasowy sposób zagospodarowania oraz przeznaczenie w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które naruszałoby ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego została przeprowadzona na podstawie z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.).

2.W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalając w szczególności kształtowania zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:

a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) uzyskano stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82);

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia dotyczące ochrony zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, rejestrze zabytków, zabytków archeologicznych oraz ochrony układu ruralistycznego,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej istniejących budynków, jak również poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej - poprzez utrzymane ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego;

7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego - poprzez utrzymane ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego:

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – planowane przedsięwzięcia nie wymagają wprowadzenia dodatkowych ustaleń w tym zakresie ponad te, które zostały już zapisane w zmienianym i obowiązującym na tym terenie planie miejscowym;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Wilków o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

b) umożliwienie składania wniosków do planu,

c) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Wilków oraz BIPie wraz z projektem planu miejscowego o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu,

d) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, w tym przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu a następnie rozpatrzenie złożonych uwag przez Wójta Gminy.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - planowane przedsięwzięcia nie wymagają wprowadzenia dodatkowych ustaleń w tym zakresie ponad te, które zostały już zapisane w zmienianym i obowiązującym na tym terenie planie miejscowym.

3.W planie wyważono interes publiczny oraz interesy prywatne: dokonano korekt przeznaczenia terenów zgodnie ze złożonymi wnioskami.

4.Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków", określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

5.Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

6.Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Wilków nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków", przyjętego uchwałą Nr XXIII.177.2021 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 5 listopada 2021 r. 7.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późniejszymi zmianami) - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Wilków, przyjętą uchwałą nr XXXII.265.2018 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków.

8.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.

2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję może stanowić koszty sporządzenia dokumentów planistycznych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków.