

**Uchwała Nr III / 19 / 02**  
**Rady Gminy w Wilkowie**  
**z dnia 30 grudnia 2002 roku**

**w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków obejmujących wsie Dębnik, Idzikowice, Krzyków, Lubska, Młokicie, Pągów, Wilków i Wojciechów**

Na podstawie art.18 ust.2, pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001 roku z późn. zm.) oraz 26 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 Dz. U. Nr 41, poz. 412, Dz. U. Nr 111, poz. 1279; z 2000 roku Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157 i Nr 120 poz.1268; z 2001 roku Nr 14 poz.124, Nr 154 poz.1804) – Rada Gminy w Wilkowie uchwała co następuje:

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków obejmujące wsie: Dębnik, Idzikowice, Krzyków, Lubska, Młokicie, Pągów, Wilków, Wojciechów zwane w dalszej części uchwały planem
2. Przedmiotem planu obejmuje się obszary określone na rysunkach zmian planu nr 1-8 sporządzonych na mapie w skali 1: 2000 i 1: 5000
3. Rysunki planu nr 1-8 są integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i stanowią załącznik do niniejszej uchwały
4. Zakres planu obejmuje ustalenie; nowego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie użytkowania, warunków zabudowy, zasad zagospodarowania terenów objętych zmianą planu, warunków wynikających z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną
5. Do czasu zagospodarowania terenów objętych zmianą w planie zgodnie z nowymi ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania, o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie uniemożliwi zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami określonymi w niniejszej uchwale
6. **Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi i funkcjonalnymi planu są:**
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych warunkach zabudowy i zasadach zagospodarowania
  - c) symbole przeznaczenia terenów
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy

Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny lub pożądaný, mogą ulec zmianie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 2**

Ikroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

1. **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem użytkowania,
2. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,
3. **działka mieszkaniowa** – należy przez to rozumieć działkę/ nieruchomość o podstawowej funkcji mieszkaniowej,

4. **zieleń towarzysząca** – należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną, izolacyjną oraz ogrody przydomowe,
5. **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia/naziemne i podziemne / służące funkcji podstawowej terenu,
6. **przepisy szczególne** – aktualnie obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy ustaw i przepisy wykonawcze oraz Polskie Normy,
7. **przedsięwzięciu** – rozumie się przez to inwestycje budowlane lub inne ingerencje w środowisko, polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, w tym również na wydobywanie zasobów naturalnych,
8. **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia inwestycyjne wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, na podstawie przepisów szczególnych,
9. **szkodliwych uciążliwościach dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany o natężeniu utrudniającym życie, albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie dla zdrowia ludzi, uszkodzenie lub zniszczenie środowiska,
10. **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia realizowane ze środków budżetu państwa lub gminy a w szczególności: obiekty oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji a także innych zadań realizowanych w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową,
11. **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, krawieckie, szewskie, naprawy sprzętu RTV i AGD, fotograficzne, pralnicze, kosmetyczne, renowacji odzieży, zegarmistrzowskie, optyczne, elektrotechniczne, odnawiania mieszkań i inne np. biurowe nie powodujące uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej poprzez emisję hałasu, zanieczyszczenia powietrza, oddziaływanie zapachowe (nieprzyjemne odory), a także nie wymagających obsługi transportowej częściej niż dwa razy na dobę i transportem ciężkim,
12. **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowo-handlowe, gastronomiczne, rzemiosło usługowe, instytucje finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze usługowym, nie zakłócających funkcji mieszkaniowej oraz nie wywołujących konfliktów sąsiedzkich,
13. **usługach o charakterze nieuciążliwym** - – należy przez to rozumieć działalność usługową i inną działalność gospodarczą, która nie powoduje występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otoczenia i terenów sąsiednich, w szczególności nie powodująca:
  - a/ emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w przepisie szczególnym, w tym hałasu od obsługujących środków transportu,
  - b/ przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,
  - c/ wytwarzania odpadów w ilości powyżej 100 ton w ciągu roku, oraz nie wymagającej konieczności korzystania z pojazdów transportu ciężkiego.
14. **o działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności nie wymagająca:
  - a/ instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych,
  - b/ urządzeń mogących wpłynąć niekorzystnie na estetykę terenu, np. place składowe, place postojowe, wiaty itp.),
  - c/ obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 ton – przy drogach dojazdowych i ciągach pieszo – jezdnych oraz w drugiej linii zabudowy,
  - d/ obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż 2 kursy na dobę pojazdami jak w pkt. c – przy drogach o kategoriach wyższych niż drogi dojazdowe.
15. **terenach wielofunkcyjnej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu na prowadzenie działalności o charakterze usługowym, produkcyjnym, składowania, magazynowania, jako bazy budowlane, gospodarki komunalnej, obsługi komunikacji, obiektów i urządzeń związanych z ochroną środowiska i infrastrukturą techniczną itp.

16. **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – należy przez to rozumieć standardy w znaczeniu określonym w ustawie Prawo Ochrony Środowiska,
17. **agroturystyka** – należy przez to rozumieć działalność usługowo – turystyczną prowadzoną przez gospodarstwo rolne na terenie gospodarstwa,
18. **strefie obserwacji archeologicznej** – należy przez to rozumieć tereny w pobliżu stanowisk archeologicznych z dużym prawdopodobieństwem występowania znalezisk nowych dotąd nieznanymi,
19. **odpadach komunalnych** – należy przez to rozumieć nieczystości stałe i ciekłe powstające w gospodarstwach domowych, w obiektach użyteczności publicznej i obsługi ludności, w tym nieczystości gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, porzucone wraki pojazdów mechanicznych oraz odpady uliczne, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych z zakładów opieki zdrowotnej i weterynaryjnych,
20. **odpadach niebezpiecznych** – należy przez to rozumieć odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo środowiska,
21. **drogach głównych**, lokalnych gminnych, dojazdowych oraz ciągach pieszo – jezdnych należy przez to rozumieć drogi publiczne realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych,
22. **drogach wewnętrznych**, należy przez to rozumieć drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, dojazdowe do gruntów rolnych,
23. **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od drogi mierzoną do zasadniczej ściany budynku. Linia ta jest jednocześnie linią zabudowy obowiązującą dla budynków towarzyszących,
24. **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi mierzoną do zasadniczej ściany budynku,
25. **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem kształtu lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego.

### § 3

Przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny oznaczone na rysunkach odpowiednimi symbolami dla których ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz warunki i zasady zagospodarowania:

#### 1. Wieś Dębnik

- MR, MN, U - tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usług
- WS - tereny wód stojących – stawy
- RZ,R - tereny użytków rolnych
- EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych

#### 2. Wieś Idzikowice

- MR, MN, U - tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usług
- MN- U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RZ - tereny użytków rolnych
- EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych
- W - tereny wód

#### 3. Wieś Krzyków

- P,B,S - tereny działalności gospodarczej
- LZ - tereny zadrzewione

#### 4. Wieś Lubska

- MR,MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- P,S,B,R - tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej

#### 5. Wieś Młokicie

- MR,MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług

- |  |  |
|--|--|
| ZP                                       | - tereny zieleni parkowej                          |
| R  | - tereny użytków rolnych                           |
| W  | - tereny wód                                       |
| <b>6. Wieś Pągów</b>                     |  |
| MR,MN,U                                  | - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług            |
| M- U                                     | - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług            |
| P,S,B,R                                  | - tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej |
| ZP                                       | - tereny zieleni parkowej                          |
| W  | - tereny wód                                       |
| <b>7. Wieś Wilków</b>                    |  |
| MR,MN,U                                  | - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług            |
| M-U                                      | - tereny zabudowy mieszkaniowej                    |
| M-UR                                     | - tereny zabudowy mieszkaniowej                    |
| UKr                                      | - tereny obiektów kultu religijnego                |
| A  | - tereny obiektów publicznych – administracji      |
| UK                                       | - tereny obiektów kultury                          |
| UH                                       | - tereny usług komercyjnych                        |
| UO                                       | - tereny usług publicznych – oświaty               |
| ZP                                       | - tereny zieleni parkowej                          |
| US                                       | - tereny urządzeń sportowych                       |
| RO                                       | - tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych         |
| P,S,B,R                                  | - tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej |
| 1P,S,B,R                                 | - tereny działalności gospodarczej                 |
| R  | - tereny użytków rolnych                           |
| EE                                       | - tereny urządzeń elektroenergetycznych            |
| <b>8. Wieś Wojciechów</b>                |  |
| RLs                                      | - tereny użytków rolnych do zalesienia             |
| <b>9. w zakresie terenów komunikacji</b> |  |
| KG                                       | - tereny dróg głównych                             |
| KZ                                       | - tereny dróg lokalnych                            |
| KD                                       | - tereny dróg dojazdowych                          |

## Ustalenia szczegółowe

### § 4

#### 1. WIEŚ DĘBNIK – PRZEZNACZENIE, WARUNKI ZABUDOWY ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

##### **MR, MN, U - Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usług**

Przeznaczenie podstawowe – istniejąca i projektowana w ciągach istniejących ulic i dróg zabudowa mieszkaniowa o charakterze zagrodowym, jednorodzinnym oraz usług o charakterze publicznym, bytowym, komercyjnym, usług o charakterze nieuciążliwym wraz z obiektami towarzyszącymi

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z funkcją mieszkaniową lub usługową terenu, podstawowa infrastruktura techniczna, zieleń towarzysząca

Dopuszcza się:

- a) zabudowę jednorodzinną,
- b) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej,

- c) wprowadzenie do gospodarstwa rolnego działalności związanej z prowadzeniem usług agroturystycznych.

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MR, MN, U:**

**Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszczalne remonty i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zagrodowych, obiektów gospodarczych, usługowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu jeśli ich działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 2) dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych i usługowych na drodze wtórnych podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych. Obiekty uznane za zabytkowe mogą być remontowane, przebudowywane lub wymieniane wyłącznie za zgodą i na warunkach organu właściwego do spraw ochrony zabytków. Rozbiórka istniejących budynków dopuszczalna zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dozwolone remonty, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym specjalistycznej produkcji zwierzęcej i roślinnej wyłącznie związanej z gospodarką rolną w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) prowadzona działalność produkcyjna nie spowoduje przekroczeń standardów środowiska na sąsiadujących działkach mieszkaniowych i zagrodowych.
- 5) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie zagrodowej, jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 6) usługi publiczne, bytowe, komercyjne i inne o charakterze nieuciążliwym mogą być realizowane jako obiekty samodzielne na działkach stanowiących luki w istniejącej zabudowie lub jako obiekty wbudowane na działkach zabudowanych,
- 7) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,
- 8) dla obiektów zabytkowych oraz strefy obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w §14,
- 9) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi klasy lokalnej, powiatowej oznaczonej symbolem KL przy dokonywaniu remontów, przebudowie lub wymianie należy uwzględnić izolacje akustyczne eliminujące ponadnormatywny hałas powodowany ruchem samochodów na drodze,
- 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustaleniami niniejszego planu.

**Zasady zabudowy działek:**

- 1) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. W miejscach gdzie plan jej nie określa, linię zabudowy należy dostosować do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych na miejsca parkingowe dla samochodów,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii istniejącej zabudowy, w tym na terenach ogrodów przydomowych wyłącznie z własnym dojazdem. Wyklucza się działki w dalszych liniach zabudowy,
- 3) dla nowych działek budowlanych należy przyjmować powierzchnię:
  - a. 550 – 1000 m – dla domów jednorodzinnych, wolnostojących i bliźniaczych,
  - b. do 1500 m – dla domów jak w pkt. a, z usługami ,

- c. do 2000m – dla pozostałej zabudowy,
- 4) Szerokość działek mieszkaniowych:
  - a. 18 – 25 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b. 14 – 18 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c. dla pozostałych działek – w dostosowaniu do potrzeb.
- 5) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt.3 i 4 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami lub szczegółowymi rozwiązaniami zagospodarowania terenu,
- 6) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza do celów użytkowych lecz nie więcej niż 11m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy, dla pozostałej zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna,
- 7) architektura budynków mieszkalnych dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, nawiązujące do formy regionalnej. Wskazane dachy o symetrycznym układzie połaci /dopuszczalne wielospadowe/, mansardowe z możliwością dowolnego doświetlenia poddaszy. Układ kalenicy budynku należy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- 8) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub jako dobudowane do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- 9) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- 10) ogrodzenie działki nie może bez zgody Zarządcy drogi przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem,
- 11) budynki lokalizowane w drugiej linii zabudowy muszą mieć zapewniony dojazd dla samochodów przeciwpożarowych, posiadać dostęp do drogi publicznej oraz umożliwić podłączenie do podstawowej infrastruktury technicznej,
- 12) lokalizowanie obiektów działalności usługowej na terenie oznaczonym symbolem MR,MN,U związanej z emisją hałasu i zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się:
  - a) lokalizacją urządzeń hałasotwórczych w zamkniętych pomieszczeniach,
  - b) zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych,
  - c) nie urządzania składowiska odpadów innych niż komunalne w granicach działki .

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem MR,MN,U należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 14 i 15.

### **WS – tereny wód stojących – stawy**

Ustala się:

- 1) adaptacja z możliwością lokalizacji urządzeń i obiektów przy stawie związanych wyłącznie z prowadzeniem gospodarki hodowlanej ryb,
- 2) budowa i rozbudowa stawów zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód stawów.

### **RZ,R – tereny użytków rolnych obejmujące grunty orne, łąki i pastwiska – bez prawa zabudowy**

Dopuszcza się :

- lokalizację podstawowej sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
- zalesianie nieużytków oraz gruntów klas V i VI klasy w kompleksach nie mniejszych niż 0,5 ha wykorzystując gatunki drzew zgodnie z siedliskami leśnymi, urządzenie zieleni śródpolnej,
- urządzenie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

Tereny stanowią grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dozwolona lokalizacja zabudowy stanowiącej grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także niezbędnej sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

---

## § 5

### **2. WIEŚ IDZIKOWICE - PRZEZNACZENIE , WARUNKI ZABUDOWY ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

#### **MR, MN, U - Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usług**

Przeznaczenie podstawowe – istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa o charakterze zagrodowym, jednorodzinym oraz usług o charakterze publicznym, bytowym, komercyjnym, usług o charakterze nieuciążliwym, wraz z obiektami towarzyszącymi.

Przeznaczenie uzupełniające– budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z funkcją mieszkaniową lub usługową terenu, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń towarzysząca.

Dopuszcza się:

- a) zabudowę jednorodzinna,
- b) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- c) wprowadzenie do gospodarstwa rolnego działalności związanej z prowadzeniem usług agroturystycznych.

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MR, MN, U:**

#### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszczalne remonty i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zagrodowych, obiektów gospodarczych, usługowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu jeśli ich działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 2) dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych i usługowych na drodze wtórnych podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych. Obiekty uznane za zabytkowe mogą być remontowane, przebudowywane lub wymieniane wyłącznie za zgodą i na warunkach organu właściwego do spraw ochrony zabytków. Rozbiórka istniejących budynków dopuszczalna zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dozwolone remonty, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym specjalistycznej produkcji zwierzęcej i roślinnej wyłącznie związanej z gospodarką rolną w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) prowadzona działalność produkcyjna nie spowoduje przekroczeń standardów środowiska na sąsiadujących działkach mieszkaniowych i zagrodowych,
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie zagrodowej, jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 5) usługi publiczne, bytowe, komercyjne i inne o charakterze nieuciążliwym mogą być realizowane jako obiekty samodzielne na działkach stanowiących luki w istniejącej zabudowie lub jako obiekty wbudowane na działkach zabudowanych,

- 6) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,
- 7) dla obiektów zabytkowych oraz strefy obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w §14,
- 8) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi klasy lokalnej, powiatowej oznaczonej symbolem KL przy dokonywaniu remontów, przebudowie lub wymianie należy uwzględnić izolacje akustyczne eliminujące ponadnormatywny hałas powodowany ruchem samochodów na drodze,
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustaleniami niniejszego planu.

#### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. W miejscach gdzie plan jej nie określa, linię zabudowy należy dostosować do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych na miejsca parkingowe dla samochodów,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii istniejącej zabudowy, w tym na terenach ogrodów przydomowych wyłącznie z własnym dojazdem. Wyklucza się działki w dalszych liniach zabudowy,
- 3) dla nowych działek budowlanych należy przyjmować powierzchnię:
  - a. 550 – 1000 m – dla domów jednorodzinnych, wolnostojących i bliźniaczych,
  - b. do 1500 m – dla domów jak w pkt. a, z usługami,
  - c. do 2000m – dla pozostałej zabudowy,
- 4) Szerokość działek mieszkaniowych:
  - a. 18 – 25 m – dla zabudowy jednorodzinnej,
  - b. 14 – 18 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c. dla pozostałych działek – w dostosowaniu do potrzeb,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt.3 i 4 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami lub szczegółowymi rozwiązaniami zagospodarowania terenu,
- 6) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza do celów użytkowych lecz nie więcej niż 11m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy, dla pozostałej zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna,
- 7) architektura budynków mieszkalnych dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej. Dachy wysokie, symetryczne, /dopuszczalne wielospadowe/ mansardowe z możliwością dowolnego doświetlenia poddaszy. Układ kalenicy budynku należy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- 8) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub jako dobudowane do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- 9) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- 10) ogrodzenie działki nie może bez zgody Zarządcy drogi przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem,
- 11) budynki lokalizowane w drugiej linii zabudowy muszą mieć zapewniony dojazd dla samochodów przeciwpożarowych, posiadać dostęp do drogi publicznej oraz umożliwiać podłączenie do podstawowej infrastruktury technicznej,
- 12) wprowadzenie działalności usługowej na terenie oznaczonym symbolem MR,MN,U związanej z emisją hałasu i zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się:
  - a. lokalizacją urządzeń wytwarzających hałas w zamkniętych pomieszczeniach,
  - b. zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych,



- c. nie urządzania składowiska odpadów innych niż komunalne w granicach działki

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem MR,MN,U należy uwzględnić ustalenia zawarte w §14 i 15.

### **MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**

Przeznaczenie podstawowe - istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi publiczne, bytowe, komercyjne i inne o charakterze nieuciążliwym, wraz z obiektami towarzyszącymi.

Przeznaczenie uzupełniając - budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z działalnością gospodarczą, zieleń towarzysząca zabudowie. Dopuszczalne łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej.

### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN,U:**

#### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu z wyłączeniem obiektów zabytkowych na których podjęcie wymienionych działań wymaga uzgodnienia z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,
- 2) w lukach istniejącej zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub zabudowy usługowej, której działalność nie zakłóci funkcji mieszkaniowej obszaru,
- 3) na terenie wyklucza się lokalizowanie obiektów zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska a także obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 10DJP.

#### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) dla nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez istniejącą zabudowę. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych, miejsca parkingowe dla samochodów,
- 2) szerokość działek mieszkaniowych:
  - a) 18 – 25 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 4 – 18 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) szerokość pozostałych działek w dostosowaniu do potrzeb,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek w drugiej linii istniejącej zabudowy, w tym na terenach ogrodów przydomowych, wyłącznie z własnym dojazdem. Wyklucza się działki w dalszych liniach zabudowy,
- 4) Wysokość nowych i przebudowywanych budynków:
  - a) mieszkalnych i mieszkalno – usługowych do II kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddaszy dla celów użytkowych,
  - b) towarzyszących – I kondygnacja nadziemna,
- 5) w przypadku przebudowy zaleca się – dachy wysokie, symetryczne, dwu lub czterospadowe lub mansardowe, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetlenia poddaszy. Układ kalenicy dostosować do budynku na sąsiedniej działce,
- 6) architektura budynków towarzyszących w tym gospodarczych należy dostosować do architektury budynków o funkcji podstawowej,
- 7) przy remontowaniu istniejącej i realizacji nowych budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi usytuowanych przy drodze KL należy uwzględnić izolacje akustyczne eliminujące ponadnormatywny hałas powodowany ruchem samochodów,

- 8) w granicach działek mieszkaniowych należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów w tym miejsce garażowe, w granicach działek z usługami min.3 miejsca postojowe dla klientów,
- 9) Powierzchnia biologicznie bierna tj. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, tarasy itp.) nie może przekroczyć 55% powierzchni działki mieszkaniowej i 70% powierzchni działek mieszkaniowych z usługami – dotyczy nowej zabudowy,
- 10) Działalność usługową związaną z emisją hałasu i zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się:
  - a) lokalizacją urządzeń wytwarzających hałas w zamkniętych pomieszczeniach
  - b) zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem MR,MN,U należy uwzględnić ustalenia zawarte w §14 i 15.

### **MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami towarzyszącymi  
 Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze zieleń towarzysząca zabudowie,  
 ogrody

### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN:**

#### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz bliźniacza,
- 2) dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod lokalizowanie usług /bytowych, komercyjnych /nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru (o wielkości do 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego),
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek budowlanych obiektów usługowych których działalność może powodować uciążliwość dla środowiska pod względem hałasu, emisji nieprzyjemnych zapachów, wymagających obsługi transportem ciężkim,
- 4) dozwolony jest stosowanie innego podziału terenu na działki niż określa rysunek planu. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie (właściwe dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej) oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 5 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
- 2) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
- 3) dopuszczalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji, z możliwością wykorzystania poddasza dla celów użytkowych,
- 4) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- 5) dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe),
- 6) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub jako dobudowane do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- 7) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobną, ogrody,
- 8) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- 9) minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50 m. nad poziomem jezdni drogi.

**RZ – Tereny użytków rolnych obejmujące łąki i pastwiska  
- bez prawa zabudowy**

Dopuszcza się :

- prowadzenie sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
- zarządzanie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- ze względu na złe warunki gruntowe na terenie wyklucza się lokalizowanie zabudowy stanowiącej grunty rolne a rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**W – teren wód otwartych**

- 1) zabrania się wprowadzenia do wód nie oczyszczonych lub słabo oczyszczonych ścieków,
- 2) dopuszcza się zarządzanie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

**EE – teren urządzeń energetycznych – stacja trafo**

Adaptacja obiektu z możliwością dokonywania remontów i przebudowy obiektu i linii zgodnie z przepisami szczególnymi.

---

**§ 6**

**3. WIEŚ KRZYKÓW – PRZEZNACZENIE, WARUNKI ZABUDOWY ORAZ ZASADY  
ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**P,B,S,R - tereny działalności gospodarczej usługowo - produkcyjnej**

Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług turystyki i transportu lub zakłady i urządzenia o charakterze usługowo – produkcyjnym, składowania i magazynowania, bazy obsługi rolnictwa, urządzenia ochrony środowiska , infrastruktury komunalnej i technicznej

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz place i stałe miejsca postojowe związane z działalnością gospodarczą, urządzenia infrastruktury technicznej ,zieleń towarzysząca zabudowie,

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem P, B, S, R:**

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu turystycznego i transportu (motel, zajazd, usługi handlowo– gastronomiczne) alternatywnie zakładów usługowo – produkcyjnych ,
- 2) w przypadku lokalizacji obiektów usługowo – produkcyjnych prowadzona działalność powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności:
  - szkodliwe oddziaływanie na środowisko związane z tą działalnością nie może wykraczać poza teren prowadzonej działalności. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - hałas powodowany działalnością nie może przekraczać na granicy zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych,
  - w rozwiązaniach techniczno – technologicznych inwestycji należy stosować wysokie standardy zabezpieczenia ziemi, powietrza i wód podziemnych przed zanieczyszczeniami,

- 3) zabrania się lokalizowania obiektów o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- 4) dopuszcza się podział terenu określonego rysunkiem planu na mniejsze nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej wydzielonej nieruchomości dostępu do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej ,
- 5) w przypadku realizacji obiektów usługowo – produkcyjnych przez jednego inwestora dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej wyłącznie dla prowadzącego działalność.

**Zasady zabudowy działek:**

- 1) wysokość zabudowy usługowej i produkcyjno – usługowej i kondygnacja nadziemna z uwzględnieniem wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 11,0 m,
- 2) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy nie powinny przekraczać 75% powierzchni działki,
- 3) w granicach działki wyznaczyć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów,
- 4) ogrodzenia trwałe . Wzdłuż ogrodzenia wskazane nasadzenia zielenią o zmiennej wysokości zimozieloną,
- 5) wjazd na teren ustala się z drogi klasy lokalnej nr 27 – 110.

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem P,B,S,R należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 15.

**Lz – teren zadrzewiony**

Adaptacja – możliwość przystosowania dla celów rekreacyjnych związanych z lokalizacją usług obsługi ruchu turystycznego.

---

**§ 7**

**4. WIEŚ LUBSKA – PRZEZNACZENIE, WARUNKI ZABUDOWY ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**MR, MN U - Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usług**

Przeznaczenie podstawowe – istniejąca i projektowana w ciągach istniejących ulic i dróg zabudowa mieszkaniowa o charakterze zagrodowym, jednorodzinnym oraz usług publicznych, bytowych, komercyjnych i innych o charakterze nieuciążliwym, wraz z obiektami towarzyszącymi

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z funkcją mieszkaniową lub usługową terenu, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń towarzyszą

Dopuszcza się:

- a) zabudowę jednorodzinna,
- b) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- c) wprowadzenie do gospodarstwa rolnego działalności związanej z prowadzeniem usług agroturystycznych.

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MR, MN U:**

### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszczalne remonty i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zagrodowych, obiektów gospodarczych, usługowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu jeśli ich działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 2) dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych i usługowych na drodze wtórnych podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych. Obiekty uznane za zabytkowe mogą być remontowane, przebudowywane lub wymieniane wyłącznie za zgodą i na warunkach organu właściwego do spraw ochrony zabytków. Rozbiórka istniejących budynków dopuszczalna zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dozwolone remonty, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym specjalistycznej produkcji zwierzęcej i roślinnej wyłącznie związanej z gospodarką rolną w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) prowadzona działalność produkcyjna nie spowoduje przekroczeń standardów środowiska na sąsiadujących działkach mieszkaniowych i zagrodowych,
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie zagrodowej, jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 5) usługi publiczne, bytowe, komercyjne i inne o charakterze nieuciążliwym mogą być realizowane jako obiekty samodzielne na działkach stanowiących luki w istniejącej zabudowie lub jako obiekty wbudowane na działkach zabudowanych,
- 6) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska,
- 7) dla obiektów zabytkowych oraz strefy obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w §14,
- 8) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi klasy lokalnej, powiatowej oznaczonej symbolem KL przy dokonywaniu remontów, przebudowie lub wymianie należy uwzględnić izolacje akustyczne eliminujące ponadnormatywny hałas powodowany ruchem samochodów na drodze,
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustaleniami niniejszego planu.

### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. W miejscach gdzie plan jej nie określa, linię zabudowy należy dostosować do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych na miejsca parkingowe dla samochodów,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii istniejącej zabudowy, w tym na terenach ogrodów przydomowych wyłącznie z własnym dojazdem. Wyklucza się działki w dalszych liniach zabudowy,
- 3) dla nowych działek budowlanych należy przyjmować powierzchnię:
  - a) 550 – 1000 m – dla domów jednorodzinnych, wolnostojących i bliźniaczych,
  - b) do 1500 m – dla domów jak w pkt. a, z usługami,
  - c) do 2000m – dla pozostałej zabudowy,
- 4) Szerokość działek mieszkaniowych:
  - a) 18 – 25 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 14 – 18 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) dla pozostałych działek – w dostosowaniu do potrzeb,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt.3 i 4 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami lub szczegółowymi rozwiązaniami zagospodarowania terenu,

- 6) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza do celów użytkowych lecz nie więcej niż 11m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy, dla pozostałej zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna,
- 7) architektura budynków mieszkalnych dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej. Dachy wysokie, symetryczne /dozwolone wielospadowe/ mansardowe z możliwością dowolnego doświetlenia poddaszy. Układ kalenicy budynku należy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- 8) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub jako dobudowane do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- 9) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- 10) ogrodzenie działki nie może bez zgody Zarządcy drogi przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem,
- 11) budynki lokalizowane w drugiej linii zabudowy muszą mieć zapewniony dojazd dla samochodów przeciwpożarowych, posiadać dostęp do drogi publicznej oraz umożliwić podłączenie do podstawowej infrastruktury technicznej,
- 12) wprowadzenie działalności usługowej na terenie oznaczonym symbolem MR,MN,U związanej z emisją hałasu i zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się:
  - a) lokalizacją urządzeń wytwarzających hałas w zamkniętych pomieszczeniach,
  - b) zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych,
  - c) nie urządzania składowiska odpadów innych niż komunalne w granicach działki.

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem MR,MNU należy uwzględnić ustalenia zawarte w §14 i 15.

### **P,B,S,R – tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej**

Przeznaczenie podstawowe -obiekty produkcyjne, magazynowe, składy, hurtownie, bazy budowlane ,komunalne, transportowe, urządzenia obsługi rolnictwa i urządzenia związane z ochroną środowiska, infrastruktura techniczna

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz place i stałe miejsca postojowe związane z działalnością gospodarczą, urządzenia infrastruktury technicznej ,zielen towarzysząca zabudowie,

### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) Istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z warunkami techniczno budowlanymi i wymogami ochrony środowiska,
- 2) Działalność prowadzona i planowana powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności:
  - szkodliwe oddziaływanie na środowisko związane z tą działalnością nie może wykraczać poza teren prowadzonej działalności. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - hałas powodowany działalnością nie może przekraczać na granicy zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych,
  - w rozwiązaniach techniczno – technologicznych inwestycji należy stosować wysokie standardy zabezpieczenia ziemi, powietrza i wód podziemnych przed zanieczyszczeniami,

- 3) Lokalizowanie obiektów o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przeprowadzenia postępowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

**Zasady zabudowy działek:**

- 1) wysokość nowoprojektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej 1 kondygnacja nadziemna z uwzględnieniem wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 11,0 m,
- 2) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy nie powinny przekraczać 75% powierzchni działki,
- 3) dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem P,B,S,R na odrębne nieruchomości inwestycyjne ) pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału z istniejących ulic bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg i ulic wewnętrznych,
- 4) Ogrodzenia trwałe. Wzdłuż ogrodzenia wskazane nasadzenia zielenią o zmiennej wysokości zimozieloną.

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem P,B,S,R należy uwzględniać ustalenia zawarte w § 14 i 15

---

**§ 8**

**5. WIEŚ MŁOKICIE - PRZEZNACZENIE , WARUNKI ZABUDOWY ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**MR, MN U - Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usług**

Przeznaczenie podstawowe – istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa o charakterze zagrodowym, jednorodzinnym oraz usług publicznych, bytowych, komercyjnych , usług o charakterze nieuciążliwym, wraz z obiektami towarzyszącymi

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z funkcją mieszkaniową lub usługową terenu, podstawowa infrastruktura techniczna, zieleń towarzysząca

Dopuszcza się:

- a) zabudowę jednorodzinną,
- b) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- c) wprowadzenie do gospodarstwa rolnego działalności związanej z prowadzeniem usług agroturystycznych.

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MR, MN U:**

**Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszczalne remonty i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zagrodowych, obiektów gospodarczych, usługowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu jeśli ich działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 2) dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych i usługowych na drodze wtórnych podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych. Obiekty uznane za zabytkowe mogą być remontowane, przebudowywane lub wymieniane wyłącznie za zgodą i na warunkach organu

- właściwego do spraw ochrony zabytków. Rozbiórka istniejących budynków dopuszczalna zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dozwolone remonty, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym specjalistycznej produkcji zwierzęcej i roślinnej wyłącznie związanej z gospodarką rolną w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) prowadzona działalność produkcyjna nie spowoduje przekroczeń standardów środowiska na sąsiadujących działkach mieszkaniowych i zagrodowych,
  - 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie zagrodowej, jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - 5) usługi publiczne, bytowe, komercyjne i inne o charakterze nieuciążliwym mogą być realizowane jako obiekty samodzielne na działkach stanowiących luki w istniejącej zabudowie lub jako obiekty wbudowane na działkach zabudowanych,
  - 6) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,
  - 7) dla obiektów zabytkowych oraz strefy obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w §14,
  - 8) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi klasy lokalnej, powiatowej oznaczonej symbolem KL przy dokonywaniu remontów, przebudowie lub wymianie należy uwzględnić izolacje akustyczne eliminujące ponadnormatywny hałas powodowany ruchem samochodów na drodze,
  - 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustaleniami niniejszego planu.

#### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. W miejscach gdzie plan jej nie określa, linię zabudowy należy dostosować do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych na miejsca parkingowe dla klientów,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii istniejącej zabudowy, w tym na terenach ogrodów przydomowych wyłącznie z własnym dojazdem. Wyklucza się działki w dalszych liniach zabudowy,
- 3) dla nowych działek budowlanych należy przyjmować powierzchnię:
  - a) 550 – 1000 m – dla domów jednorodzinnych, wolnostojących i bliźniaczych
  - b) do 1500 m – dla domów jak w pkt. a, z usługami
  - c) do 2000 m – dla pozostałej zabudowy,
- 4) Szerokość działek mieszkaniowych:
  - a) 18 – 25 m – dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej
  - b) 14 – 18 m dla zabudowy bliźniaczej
  - c) dla pozostałych działek – w dostosowaniu do potrzeb,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt.3 i 4 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami lub szczegółowymi rozwiązaniami zagospodarowania terenu,
- 6) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza do celów użytkowych lecz nie więcej niż 11m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy, dla pozostałej zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna,
- 7) architektura budynków mieszkalnych dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej. Dachy wysokie, symetryczne, /dozwolone wielospadowe/ mansardowe z możliwością dowolnego doświetlenia poddaszy. Układ kalenicy budynku należy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,



- 8) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiada jako dobudowane do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- 9) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- 10) ogrodzenie działki nie może bez zgody Zarządcy drogi przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem,
- 11) budynki lokalizowane w drugiej linii zabudowy muszą mieć zapewniony dojazd dla samochodów przeciwpożarowych, posiadać dostęp do drogi publicznej oraz umożliwiać podłączenie do podstawowej infrastruktury technicznej,
- 12) wprowadzenie działalności usługowej na terenie oznaczonym symbolem MR,MN,U związanej z emisją hałasu i zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się:
  - a) lokalizacją urządzeń wytwarzających hałas w zamkniętych pomieszczeniach,
  - b) zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych,
  - c) nie urządzania składowiska odpadów innych niż komunalne w granicach działki.

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem MR,MNU należy uwzględnić ustalenia zawarte w §14 i 15.

### **ZP – tereny zieleni parkowej**

Przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa urządzona

Przeznaczenie uzupełniające - mała architektura związana z funkcją podstawową, niezbędna infrastruktura techniczna

### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZP:**

- 1) teren parku podlega ochronie prawnej,
- 2) przeprowadzenie rewaloryzacji i zagospodarowania terenu wraz z małą architekturą może być dokonane w uzgodnieniu z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.

### **R – tereny użytków rolnych obejmujące grunty orne, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy**

Dopuszcza się :

- lokalizację sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
- zalesianie nieużytków oraz gruntów klas V i VI w kompleksach nie mniejszych niż 0,5 ha gatunkami drzew zgodnym z siedliskami leśnymi, urządzenie zieleni śródpolnej,
- urządzenie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych .

Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dozwolona lokalizacja zabudowy stanowiącej grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także niezbędnej sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

### **W – Tereny wód stojących i płynących**

- wszelkie działania inwestycyjne jak i wprowadzanie jakichkolwiek ścieków do wód wymaga uzyskania pozwolenia wodno – prawnego

## **6. WIEŚ PAĞÓW - PRZEZNACZENIE, WARUNKI ZABUDOWY ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

### **MR, MN U - Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usług**

Przeznaczenie podstawowe – istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa o charakterze zagrodowym, jednorodzinym oraz usług publicznych, bytowych, komercyjnych, usług o charakterze nieuciążliwym, wraz z obiektami towarzyszącymi

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z funkcją mieszkaniową lub usługową terenu, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń towarzyszą

Dopuszcza się:

- a) zabudowę jednorodzinną,
- b) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- c) wprowadzenie do gospodarstwa rolnego działalności związanej z prowadzeniem usług agroturystycznych,

### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MR, MN U:**

#### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszczalne remonty i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zagrodowych, obiektów gospodarczych, usługowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu jeśli ich działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 2) dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych i usługowych na drodze wtórnych podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych. Obiekty uznane za zabytkowe mogą być remontowane, przebudowywane lub wymieniane wyłącznie za zgodą i na warunkach organu właściwego do spraw ochrony zabytków. Rozbiórka istniejących budynków dopuszczalna zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dozwolone remonty, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym specjalistycznej produkcji zwierzęcej i roślinnej wyłącznie związanej z gospodarką rolną w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) prowadzona działalność produkcyjna nie spowoduje przekroczeń standardów środowiska na sąsiadujących działkach mieszkaniowych i zagrodowych,
- 4) zabudowę mieszkaniową może być realizowana w formie zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 5) usługi publiczne, bytowe, komercyjne i inne o charakterze nieuciążliwym mogą być realizowane jako obiekty samodzielne na działkach stanowiących luki w istniejącej zabudowie lub jako obiekty wbudowane na działkach zabudowanych,
- 6) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,
- 7) dla obiektów zabytkowych oraz strefy obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w § 14,

- 8) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi klasy lokalnej, powiatowej oznaczonej symbolem KL przy dokonywaniu remontów, przebudowie lub wymianie należy uwzględnić izolacje akustyczne eliminujące ponadnormatywny hałas powodowany ruchem samochodów na drodze,
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustaleniami niniejszego planu,

#### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. W miejscach gdzie plan jej nie określa, linię zabudowy należy dostosować do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych na miejsca parkingowe dla klientów,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii istniejącej zabudowy, w tym na terenach ogrodów przydomowych wyłącznie z własnym dojazdem. Wyklucza się działki w dalszych liniach zabudowy,
- 3) dla nowych działek budowlanych należy przyjmować powierzchnię:
  - a) 550 – 1000 m – dla domów jednorodzinnych, wolnostojących i bliźniaczych
  - b) do 1500 m – dla domów jak w pkt. a, z usługami
  - c) do 2000m – dla pozostałej zabudowy,
- 4) Szerokość działek mieszkaniowych:
  - a) 18 – 25 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 14 – 18 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) dla pozostałych działek – w dostosowaniu do potrzeb,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt.3 i 4 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami lub szczegółowymi rozwiązaniami zagospodarowania terenu,
- 6) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza do celów użytkowych lecz nie więcej niż 11m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy, dla pozostałej zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna,
- 7) architektura budynków mieszkalnych dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej. Dachy wysokie, symetryczne /dopuszczalne wielospadowe/, mansardowe z możliwością dowolnego doświetlenia poddaszy. Układ kalenicy budynku należy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- 8) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub jako dobudowane do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- 9) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojeżdża nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- 10) ogrodzenie działki nie może bez zgody Zarządcy drogi przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem,
- 11) budynki lokalizowane w drugiej linii zabudowy muszą mieć zapewniony dojazd dla samochodów przeciwpożarowych, posiadać dostęp do drogi publicznej oraz umożliwić podłączenie do podstawowej infrastruktury technicznej,
- 12) wprowadzenie działalności usługowej lub usługowo wytwórczej na terenie oznaczonym symbolem MR,MN,U związanej z emisją hałasu i zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się:
  - a) lokalizacją urządzeń wytwarzających hałas w zamkniętych pomieszczeniach,
  - b) zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych,
  - c) nie urządzania składowiska odpadów innych niż komunalne w granicach działki

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem MR,MNU należy uwzględnić ustalenia zawarte w §14 i 15.

## **M-U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**

- Przeznaczenie podstawowe – istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy oraz usługi publiczne, bytowe, komercyjne, usługi o charakterze nieuciążliwym, wraz z obiektami towarzyszącymi
- Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze, mała architektura oraz miejsca postojowe związane z działalnością usługową, zielen towarzysząca zabudowie. Dopuszczalne łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej

### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami M – U:**

#### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów oraz przebudowy. Dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących, bliźniaczych i w zabudowie szeregowej, realizowanych samodzielnie na wyznaczonej działce lub z usługami,
- 2) zabrania się lokalizowania w granicach działek mieszkaniowych obiektów o działalności prowadzącej do zakłócenia funkcji mieszkaniowej ,a w szczególności pod względem zanieczyszczenia powietrza oraz hałasu,
- 3) działalność usługowa prowadzona i planowana powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska,
- 4) Dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem M-U na odrębne nieruchomości pod warunkiem że podział ten będzie zapewniać powierzchnie działek pozwalające na ich prawidłowe zagospodarowanie właściwe dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej a także projektowanej w przyszłości oraz zapewniać dostęp do drogi publicznej i prowadzenia niezbędnej sieci infrastruktury technicznej.

#### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy poza niezbędnymi dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych na miejsca parkingowe dla samochodów,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej do II kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza dla celów użytkowych,
- 3) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku należy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich. Dachy o symetrycznym układzie połaci ( dozwolone wielospadowe )
- 4) budynki usługowo można realizować jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynku mieszkalnego i nawiązujące do niego pod względem wysokości i architektury,
- 5) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy nie powinny przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. zielen ozdobna, izolacyjną, trawniki,
- 6) ogrodzenia działek lokalizować w linii granicy działek o wysokości maksymalnej 1,80 m. Wyklucza się ogrodzenia z płyt żelbetowych.

## **P,B,S,R - tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarcze**

- Przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, magazynowe, składy, hurtownie, bazy budowlane, komunalne i transportowe, urządzenia obsługi

rolnictwa i urządzenia związane z ochroną środowiska  
infrastruktura techniczna

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz place i stałe miejsca postojowe związane z działalnością gospodarczą, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca zabudowie,

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem P,B,S,R:**

**Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z warunkami techniczno budowlanymi i wymogami ochrony środowiska,
- 2) działalność prowadzona i planowana powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności:
  - szkodliwe oddziaływanie na środowisko związane z tą działalnością nie może wykraczać poza teren prowadzonej działalności. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - hałas powodowany działalnością nie może przekraczać na granicy zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych,
  - w rozwiązaniach techniczno – technologicznych inwestycji należy stosować wysokie standardy zabezpieczenia ziemi, powietrza i wód podziemnych przed zanieczyszczeniami,
- 3) lokalizowanie obiektów o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska wymaga przeprowadzenia postępowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

**Zasady zabudowy działek:**

- 1) wysokość nowoprojektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej 1 kondygnacja nadziemna z uwzględnieniem wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 11,0 m,
- 2) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy nie powinny przekraczać 75% powierzchni działki,
- 3) dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem P,B,S,R na odrębne nieruchomości (inwestycje) pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału z istniejących ulic bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg i ulic wewnętrznych,
- 4) ogrodzenia trwałe.. Wzdłuż ogrodzenia wskazane nasadzenia zielenią o zmiennej wysokości zimozieloną.

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem P,B,S,R należy uwzględnić ustalenia zawarte w §14 i 15.

**ZP – tereny zieleni parkowej**

Przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa urządzona,  
Przeznaczenie uzupełniające – mała architektura,

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZP:**

- 1) teren parku podlega ochronie prawnej,
- 2) przeprowadzenie rewaloryzacji i zagospodarowania może być dokonane w uzgodnieniu z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.

---

## § 10

### 7. WIEŚ WILKÓW – PRZEZNACZENIE, WARUNKI ZABUDOWY ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

#### **MR, MN U - Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usług**

Przeznaczenie podstawowe – istniejąca i projektowana w ciągach istniejących ulic i dróg zabudowa mieszkaniowa o charakterze zagrodowym, jednorodzinnym oraz usług publicznych, bytowych, komercyjnych, usług o charakterze nieuciążliwym, wraz z obiektami towarzyszącymi

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z funkcją mieszkaniową lub usługową terenu, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń towarzyszą

Dopuszcza się:

- a) zabudowę jednorodziną
- b) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej
- c) wprowadzenie do gospodarstwa rolnego działalności związanej z prowadzeniem usług agroturystycznych

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MR, MN U:**

#### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszczalne remonty i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zagrodowych, obiektów gospodarczych, usługowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu jeśli ich działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 2) dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych i usługowych na drodze wtórnych podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych. Obiekty uznane za zabytkowe mogą być remontowane, przebudowywane lub wymieniane wyłącznie za zgodą i na warunkach organu właściwego do spraw ochrony zabytków. Rozbiórka istniejących budynków dopuszczalna zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dozwolone remonty, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym specjalistycznej produkcji zwierzęcej i roślinnej wyłącznie związanej z gospodarką rolną w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) prowadzona działalność produkcyjna nie spowoduje przekroczeń standardów środowiska na sąsiadujących działkach mieszkaniowych i zagrodowych,
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie zagrodowej, jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej
- 5) usługi publiczne, bytowe, komercyjne i inne o charakterze nieuciążliwym mogą być realizowane jako obiekty samodzielne na działkach stanowiących luki w istniejącej zabudowie lub jako obiekty wbudowane na działkach zabudowanych,
- 6) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,

- 7) dla obiektów zabytkowych oraz strefy obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w §14,
- 8) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi klasy lokalnej, powiatowej oznaczonej symbolem KL przy dokonywaniu remontów, przebudowie lub wymianie należy uwzględnić izolacje akustyczne eliminujące ponadnormatywny hałas powodowany ruchem samochodów na drodze,
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustaleniami niniejszego planu.

#### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. W miejscach gdzie plan jej nie określa, linię zabudowy należy dostosować do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych na miejsca parkingowe dla klientów,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii istniejącej zabudowy, w tym na terenach ogrodów przydomowych wyłącznie z własnym dojazdem. Wyklucza się działki w dalszych liniach zabudowy,
- 3) dla nowych działek budowlanych należy przyjmować powierzchnię:
  - a) 550 – 1000 m – dla domów jednorodzinnych, wolnostojących i bliźniaczych
  - b) do 1500 m – dla domów jak w pkt. a, z usługami
  - c) do 2000m – dla pozostałej zabudowy,
- 4) Szerokość działek mieszkaniowych:
  - a) 18 – 25 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej
  - b) 14 – 18 m dla zabudowy bliźniaczej
  - c) dla pozostałych działek – w dostosowaniu do potrzeb,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt.3 i 4 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami lub szczegółowymi rozwiązaniami zagospodarowania terenu,
- 6) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza do celów użytkowych lecz nie więcej niż 11m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy, dla pozostałej zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna,
- 7) architektura budynków mieszkalnych dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej. Dachy wysokie, symetryczne, /dozwolone wielospadowe/, mansardowe z możliwością dowolnego doświetlenia poddaszy. Układ kalenicy budynku należy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- 8) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiada jako dobudowane do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- 9) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojeżdża nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleni ozdobna, ogrody,
- 10) ogrodzenie działki nie może bez zgody Zarządcy drogi przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem,
- 11) budynki lokalizowane w drugiej linii zabudowy muszą mieć zapewniony dojazd dla samochodów przeciwpożarowych, posiadać dostęp do drogi publicznej oraz umożliwić podłączenie do podstawowej infrastruktury technicznej,
- 12) wprowadzenie działalności usługowej lub usługowo wytwórczej na terenie oznaczonym symbolem MR,MN,U związanej z emisją hałasu i zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się:
  - a) lokalizacją urządzeń wytwarzających hałas w zamkniętych pomieszczeniach,
  - b) zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych,
  - c) nie urządzania składowiska odpadów innych niż komunalne w granicach działki,

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem MR,MNU należy uwzględnić ustalenia zawarte w §14 i 15.

## **M - U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze zieleń towarzysząca zabudowie, ogrody

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami M- U:**

### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) na terenie dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod lokalizowanie usług o charakterze bytowych o wielkości do 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek budowlanych obiektów usługowych których działalność może powodować uciążliwość dla środowiska pod względem hałasu, emisji nieprzyjemnych zapachów, wymagających obsługi transportem ciężkim,
- 4) dozwolony jest stosowanie innego podziału terenu na działki niż określa rysunek planu. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie ( właściwe dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej ) oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 5 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
- 2) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
- 3) dopuszczalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji,
- 4) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenic budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- 5) dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe),
- 6) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- 7) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub jako dobudowane do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- 8) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobną, ogrody,
- 9) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- 10) minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50 m nad poziomem jezdni drogi.

## **M-UR - tereny działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową**

Przeznaczenie podstawowe – tereny działalności gospodarczej o charakterze usługowo -  
wytwórczym

Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa, obiekty towarzyszące, parkingi, zieleń

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem M-UR :**



### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) na terenie dopuszczalna lokalizacja obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowo – wytwórczym realizowanych samodzielnie lub z zabudową mieszkaniową wyłącznie dla prowadzącego działalność,
- 2) działalność prowadzona i planowana powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności:
  - szkodliwe oddziaływanie na środowisko związane z tą działalnością nie może wykraczać poza teren prowadzonej działalności. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - hałas powodowany działalnością nie może przekraczać na granicy zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych,
  - w rozwiązaniach techniczno – technologicznych inwestycji należy stosować wysokie standardy zabezpieczenia ziemi, powietrza i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- 3) dopuszcza się podział terenu na mniejsze nieruchomości w oparciu o koncepcje zagospodarowania. Podział i wydzielenie nieruchomości musi uwzględniać interesy pozostałych w zakresie dostępności do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej.

### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) wysokość zabudowy usługowo – produkcyjnej 1 kondygnacja nadziemna z uwzględnieniem wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 11,0 m,
- 2) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy nie powinny przekraczać 75% powierzchni działki,
- 3) miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w granicach lokalizacji,
- 4) ogrodzenia trwałe. Wzdłuż ogrodzenia wskazane nasadzenia zielenią o zmiennej wysokości zimozieloną.

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem M-UR należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 14 i 15.

Dopuszcza się przeznaczenie całości lub części terenu oznaczonego symbolem M-UR pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną /bez obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą/ oparciu o koncepcję podziału terenu na działki budowlane.

### **UKr – Teren obiektów kultu religijnego**

Przeznaczenie podstawowe – kościół parafialny

Przeznaczenie uzupełniające – budynki związane z obsługą i działalnością kościoła  
gospodarcze, garażowe, urządzenia infrastruktury technicznej  
zielen, mała architektura

### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem**

#### **UKr :**

- 1) obiekt podlega ochronie konserwatorskiej,
- 2) wszelkie działania na obiekcie wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **A – Teren usług publicznych - administracji**

Przeznaczenie podstawowe – Siedziba władz samorządu lokalnego - Urząd Gminy

Przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garażowe, zielen, urządzenia infrastruktury technicznej

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem A:**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb,
- 2) w przypadku rozbudowy należy utrzymać istniejący II kondygnacyjny charakter zabudowy z możliwością wykorzystania poddasza dla celów użytkowych.

**UK – teren usług publicznych - obiektów kultury**

Przeznaczenie podstawowe – gminny dom kultury

Przeznaczenie dopuszczalne – dom pomocy społecznej, zabudowa mieszkaniowa

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem**

**UK :**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb,
- 2) w przypadku rozbudowy należy utrzymać istniejący II kondygnacyjny charakter zabudowy z możliwością wykorzystania poddasza dla celów użytkowych
- 3) zachować istniejącą linię zabudowy budynku od krawędzi jezdni drogi głównej - KG

**UH – teren usług komercyjnych**

Przeznaczenie podstawowe – usługi handlu i gastronomii

Przeznaczenie uzupełniające – zieleń, mała architektura, miejsca postojowe

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem**

**UH:**

- 1) dozwolone remonty, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy usługowej,
- 2) dopuszczalna lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanymi z ekspozycją oraz elementów reklamowych,
- 3) ustala się obowiązek wyznaczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w obrębie działki.

**UO – teren usług publicznych – oświaty i wychowania**

Przeznaczenie podstawowe – przedszkole

Przeznaczenie uzupełniające – plac zabaw dla dzieci, zieleń , mała architektura,

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem**

**UO:**

- 1) dozwolone remonty, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy,
- 2) obiekt zabytkowy - przy przebudowie i rozbudowie budynku przedszkola utrzymać istniejący charakter zabudowy pod względem architektury, wysokości, rodzaju pokrycia dachowego – projekt uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą użytkować jako biologicznie czynną związaną z placem zabaw dla dzieci , trawnikami i zielenią ozdobną,
- 4) ogrodzenie trwałe, lekkie, ozdobne z wyłączeniem płyt żelbetowych.

### **ZP – teren zieleni parkowej**

Przeznaczenie podstawowe – park

Przeznaczenie uzupełniające – zieleń ozdobna , mała architektura związana z funkcją podstawową

#### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZP:**

- 1) teren parku stanowi obiekt zabytkowy objęty ochroną prawną.
- 2) wszelkie działania związane z rekonstrukcją parku, wycinka drzew, nasadzenia drzew i krzewów wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **US – teren urządzeń sportowych**

Przeznaczenie podstawowe – stadion sportowy

Przeznaczenie uzupełniające – zieleń , parking, infrastruktura techniczna , mała architektura związana z funkcją podstawową terenu

#### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem US:**

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja urządzeń i obiektów związanych ze sportem / boiska do gier, bieżnie, widownia , szatnie itp./,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej gastronomii i handlu,
- 3) ogrodzenie trwałe, ażurowe, wzdłuż granicy działki wprowadzić pas zieleni o szerokości min. 3,0 m. o zmiennej wysokości , zimozielonej,
- 4) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów w obrębie terenu lub poza nim.

### **ZC – teren cmentarza**

Przeznaczenie podstawowe – cmentarz

Przeznaczenie uzupełniające – dom przedpogrzebowy, zieleń, infrastruktura techniczna

#### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZC:**

- 1) przy zagospodarowaniu terenu obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi,
- 2) adaptacja domu przedpogrzebowego z możliwością dokonywania remontów,
- 3) możliwość lokalizacji pomników oraz innych elementów małej architektury, zakaz montowania anten,
- 4) ogrodzenie cmentarza trwałe, wzdłuż ogrodzenia wskazane nasadzenie zieleni o zmiennej wysokości zimozielonej,
- 5) strefa sanitarna od cmentarza do zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia oraz produkcji i składowania żywności wynosi 50,0 m.

### **P,S,B,R – tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej**

Przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia przemysłowe, składy, magazyny

Przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze ,garażowe , obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, place postojowe

#### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z warunkami techniczno budowlanymi i wymogami ochrony środowiska,

- 2) działalność prowadzona i planowana powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności:
  - szkodliwe oddziaływanie na środowisko związane z tą działalnością nie może wykroczać poza teren prowadzonej działalności. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - hałas powodowany działalnością nie może przekraczać na granicy zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych,
  - standardy zabezpieczenia ziemi, powietrza i wód podziemnych przed zanieczyszczeni,
- 3) wprowadzanie do istniejących obiektów funkcji o działalności zaliczonej do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przeprowadzenia postępowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) wysokość nowoprojektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej 1 kondygnacja nadziemna z uwzględnieniem wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 11,0 m,
- 2) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy nie powinny przekraczać 75% powierzchni działki,
- 3) dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem P,B,S,R na odrębne nieruchomości ( inwestycje ) pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału z istniejących ulic bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg i ulic wewnętrznych,
- 4) ogrodzenia trwałe. Wzdłuż ogrodzenia wskazane nasadzenia zielenią o zmiennej wysokości zimozieloną.

Przy ustalaniu warunków zabudowy terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem P,B,S,R należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 15.

#### **1 P,S,B,R – tereny działalności gospodarczej**

Przeznaczenie podstawowe – wielofunkcyjna działalność gospodarcza usługowo – wytwórcza

Przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze ,garażowe , obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, place postojowe

- 1) Na terenie możliwa jest realizacja obiektów o działalności produkcyjno – usługowej /zakłady produkcji, zaplecza techniczne, bazy budownictwa, składy, magazyny, hurtownie obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, urządzenia obsługi rolnictwa, bazy komunalne, urządzenia obsługi ruchu komunikacyjnego, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia związane z ochroną środowiska /,
- 2) Lokalizowanie :
  - a) inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska
  - b) składowania substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz innych substancji mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych np. ropopochodnych
  - c) jednostek organizacyjnych, które wytwarzają bądź przechowują lub używają substancji promieniotwórczych
    - wymagają zawsze sporządzenia raportu i postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 3) Uciążliwość projektowanych obiektów musi być ograniczona do granicy terenu /działki/ do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) Dozwolony podział terenów oznaczonych symbolami 1PBSR na mniejsze nieruchomości pod konkretne zagospodarowanie z uwzględnieniem interesów wszystkich pozostałych jednostek w zakresie dostępu do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej

oraz przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Minimalna szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 6 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Wydzielenia terenu należy dokonać w oparciu o koncepcję zagospodarowania opracowaną na etapie wystąpienia o warunki zabudowy i zagospodarowania,

- 5) W granicach zagospodarowania terenu każdego projektowanego zamierzenia inwestycyjnego wprowadza się obowiązek zapewnienia wjazdów i wyjazdów awaryjnych oraz wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów transportu ciężkiego, osobowych i rowerów również do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- 6) Wysokość i architekturę obiektów produkcyjnych należy dostosować do wymogów techniczno – technologicznych oraz otoczenia w sposób, aby nie stanowiły dominanty w krajobrazie. Ogrodzenia lokalizować w linii granicy wydzielonych działek / nieruchomości / Wzdłuż granicy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o zmiennej wysokości z udziałem zimozielonej w pasie o szerokości min.10,0m. Dopuszcza się realizację w tym pasie urządzeń chroniących zabudowę mieszkaniową przed hałasem przemysłowym i wewnętrznym komunikacyjnym [ekrany akustyczne, wały ziemne, elementy małej architektury],
- 7) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określi zarządca tych sieci,
- 8) Warstwę wierzchnią gleby /humusu/ przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować pod nasadzenia zieleni lub inny wskazany przez Wójta Gminy

Przy ustalaniu warunków zabudowy terenu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolem 1P,B,S,R należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 15.

#### **RZ, R – Tereny użytków rolnych obejmujące grunty orne, łąki i pastwiska**

Dopuszcza się :

- lokalizację sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
- zalesianie nieużytków oraz gruntów klas V i VI wskazanych na rysunku planu w kompleksach nie mniejszych niż 0,5 ha urządzenie zieleni śródpolnej,
- urządzenie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dozwolona lokalizacja zabudowy stanowiącej grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także niezbędnej sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Dopuszcza się zalesienie gruntów zgodnie z rysunkiem planu, wykorzystując gatunki drzew zgodnie z siedliskiem leśnym.

#### **RO – Teren upraw ogrodniczych i sadowniczych**

Dopuszcza się:

- uprawy szklarniowe i pod folią pod warunkiem zastosowania urządzeń grzewczych na paliwa ekologiczne, lokalizację obiektów towarzyszących nie wymagających pozwolenia na budowę,
- teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dozwolona lokalizacja zabudowy stanowiącej grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także niezbędnej sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

**Ls – Tereny lasów** – adaptacja bez zmiany zagospodarowania

**ZN – Tereny zieleni nie urządzonej** – adaptacja bez zmiany zagospodarowania

**W - Tereny wód** – zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków

**EE – Tereny urządzeń elektroenergetycznych** – stacji transformatorowych

Adaptacja z możliwością dokonywania remontów obiektu zgodnie z wymaganiami i przepisami szczególnymi.

---

## §10

### 8. WIEŚ WOJCIECHÓW – PRZEZNACZENIE, WARUNKI ZABUDOWY ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

**RLs– tereny użytków rolnych projektowane do zalesienia**

**Dla terenów oznaczonych w planie symbolem RLs wprowadza się następujące ustalenia:**

- 1) nasadzenia drzew nie mogą naruszać pasa drogowego drogi głównej – KG,
- 2) zalesienia prowadzić zgodnie z zasadami urządzania lasu,
- 3) zastosować gatunki drzew właściwe dla istniejących w pobliżu siedlisk leśnych oraz odpornych na oddziaływanie zanieczyszczeń spalin samochodowych,
- 4) od strony drogi KG wprowadzić gatunki drzew o średniej wysokości.

---

## § 11

### Zasady rozwoju układu komunikacyjnego

**1. Ustala się następujące warunki kształtowania terenów komunikacji drogowej:**

- 1) modernizacja, przebudowa dróg istniejących wraz z lokalizacją urządzeń technicznych niezbędnych do zabezpieczenia ruchu pojazdów /zatoki postojowe, przystanki autobusowe/,
- 2) wykonanie nowych dróg w zakresie określonym niniejszym planem,
- 3) dozwolona budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczenia ulic i dróg. Istniejący drzewostan wzdłuż drogi /ulicy wiejskiej/ podlega ochronie i obowiązkowej pielęgnacji dla zabezpieczenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

**2. Ustala się następujące zasady kształtowania pasa drogowego:**

Na obszarze objętym planem ustala się :

- 1) obsługę komunikacyjną drogami oznaczonymi symbolem: **KG; KZ i KD:**
- 2) należy zachować następujące parametry pasa drogowego:
  - a) dla drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem: **KG**
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – 20,0 - 25,0 m
    - jezdnia szerokości – 6-7,0 m
    - na terenie zabudowanym obustronne chodniki szerokości 1,40 – 2,0 m
    - ścieżka rowerowa szerokości min,1,20 m
  - b) dla drogi lokalnej oznaczonej symbolem: **KZ**
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 - 15,0 m
    - jezdnia szerokości – 6-7,0 m
    - obustronne chodniki szerokości 1,40 – 1,60 m
    - na skrzyżowaniach z ulicami klasy D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,m. x 5,m
    - dozwolona lokalizacja czasowych miejsc postojowych poza pasem jezdni
  - c) dla drogi dojazdowej, ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem : **KD**
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m

- jezdnia szerokości – 6,0 m
- na skrzyżowaniach z ulicami klasy Z lub D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,m. x 5,m
- dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasem jezdni

### **3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:**

- 1) umieszczanie zieleni urządzonej,
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 4) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

## **§ 13**

### **Zasady rozwoju infrastruktury technicznej**

#### **1. Zaopatrzenie w wodę** dla celów bytowych, usługowo – produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej

- 1) z istniejących sieci wodociągowych oraz przez rozbudowę sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych zasilanej z ujęcia wody w Jakubowicach,
- 2) sieć wodociągowa należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane formalne ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji,
- 3) projektowane odcinki sieci wodociągowej powinny zapewniać dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do wodociągu w ciągu całego roku,
- 4) odcinki sieci należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty przeciwpożarowe.

#### **2. Odprowadzanie ścieków :**

- 1) kanalizacja sanitarna
  - a) w okresie przejściowym z terenów zabudowy mieszkaniowej i usług do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, a następnie ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Namysłowie. Na obszarach zorganizowanej działalności gospodarczej oznaczonej na rysunku planu symbolami: PBSR przewiduje się zorganizowany system odprowadzenia ścieków z przesyłem na oczyszczalnię ścieków w Namysłowie
  - b) projektuje się system kanalizacji grawitacyjno – tłoczny z przepompowniami ścieków z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Namysłowie
  - c) sieć kanalizacyjną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych pasów drogowych w uzgodnieniu z administratorami dróg,
  - d) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
- 2) kanalizacja deszczowa – docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy, przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za

- pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących cieków i rowów (za zgodą ich zarządcy),
- 3) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych lub słabo oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
  - 4) dopuszcza się budowę indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o zakresie technologii uzgodnionej z właściwym organem sanitarnym i ochrony środowiska.

### **3. Elektroenergetyka**

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług i przewiduje się zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia,
- 2) na terenach związanych z działalnością gospodarczą usługowo – produkcyjną oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 PBSR przewiduje się budowę stacji transformatorowych o wymaganej mocy energetycznej dla potrzeb realizowanych inwestycji,
- 3) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości dokonywania remontów lub likwidacji,
- 4) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 5) budowę i montaż linii średniego i niskiego napięcia należy prowadzić zgodnie z normami branżowymi w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku.

### **4. Telekomunikacja** – linie telefoniczne realizować jako kanalizację kablową którą należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg ( w pasie chodnika) w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- 1) dopuszcza się ustawienia wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej oraz realizację odcinków linii napowietrznych na bazie nowo posadowionych słupów,
- 2) przebieg linii powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii i modułów w ciągu całego roku,
- 3) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z normami branżowymi.

### **5. Zaopatrzenie w energię cieplną** – ze źródeł indywidualnych opartych na źródłach niskoemisyjnych. W istniejącej zabudowie sukcesywne przechodzenie na stosowanie paliw niskoemisyjnych należy dokonywać w ramach dokonywania remontów i przebudowy obiektów.

Nowe sieci infrastruktury technicznej o których mowa wyżej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych pasów drogowych w uzgodnieniu z zarządcami dróg. Dopuszcza się odstępstwa w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi. Prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela nieruchomości.

Po zakończeniu robót ziemnych, teren należy przywrócić do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu i przeprowadzeniu urządzeń i linii. Wykonanie tych prac należy do inwestora.

### **6. Gospodarka odpadami;**

- 1) odprowadzanie odpadów komunalnych do pojemników lub kontenerów i usuwanie w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów,
- 2) z terenów działalności gospodarczej: odpady poprodukcyjne należy zagospodarować gospodarczo a w przypadku odpadów niebezpiecznych lub innych niż niebezpieczne zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.



## § 14

### Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

#### A. Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego:

- 1) Obiekty zabytkowe położone na terenie wsi objętych zmianą planu ujęte w ewidencji i rejestrze zabytków:

##### 1) We wsi Dębnik:

| Nr zabytku | Nazwa obiektu objętego ochroną                 | Data powstania obiektu | Charakter ochrony | Data wpisania do rejestru |
|------------|--|------------------------|-------------------|---------------------------|
| 1.         | Dwór obecnie mieszkanie                        | mur., XVIII-XIX w.     | ewidencja         |                           |
| 2.         | Pozostałości dworskich zabudowań gospodarczych | Mur, XIX w.            | ewidencja         |                           |
| 3.         | Pozostałości parku krajobrazowego przy dworze  | XIX w.                 | ewidencja         |                           |
| 4.         | Dom nr 9                                       | mur. lata 80 XX w.     | ewidencja         |                           |
| 5.         | Dom nr 10                                      | mur. ok. 1880 r.       | ewidencja         |                           |
| 6.         | Budynek gospodarczy przy domu nr 10            | mur. k. XIX w.         | ewidencja         |                           |
| 7.         | Trafostacja                                    | mur. ok. 1920 r.       | ewidencja         |                           |

##### 2) We wsi Idzikowice

| Nr zabytku | Nazwa obiektu objętego ochroną | Data powstania obiektu      | Charakter ochrony | Data wpisania do rejestru         |
|------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 1.         | Dwór I                         | mur. 2 ćw. XIX w.           | -                 | Nr rej 1939/68<br>Z dn. 18X1968r  |
| 2.         | Park w zespole dworskim        | mur. 2 ćw. XIX w.,          | -                 | Nr rej. 53/81 z<br>dn. 9.06.1981r |
| 3.         | Obora w zespole folwarcznym    | mur. pocz. XX w.            | ewidencja         |                                   |
| 4.         | Dom nr28                       | mur. 1900                   | ewidencja         |                                   |
| 5.         | Dom nr26                       | mur. 2ćw.XIX                | ewidencja         |                                   |
| 6.         | Dom nr29                       | pocz. XX w.                 | ewidencja         |                                   |
| 7.         | Dom nr142                      | ok.1850                     | ewidencja         |                                   |
| 8.         | Piekarnia                      | mur. ok. 1920r              | ewidencja         |                                   |
| 9.         | Stodoła                        | mur 4 ćw. XXw               | ewidencja         |                                   |
| 10.        | Spichlerz                      | mur.4ćw. XXw                | ewidencja         |                                   |
| 11.        | Stodoła                        | Mur. 4ćw. XXw               | ewidencja         |                                   |
| 12.        | Obora                          | mur. 2 ćw. XIX<br>pocz. XXw | ewidencja         |                                   |
| 13.        |                                |                             |                   |                                   |

|     |                             |                        |           |  |
|-----|-----------------------------|------------------------|-----------|--|
|     | Dwór II                     | Mur. ok. 1930          | ewidencja |  |
| 14. | Obora w zespole folwarcznym | mur ok.1900            | ewidencja |  |
| 15. | Dom nr2                     | mur. 4ćw. XIXw         | ewidencja |  |
| 16. | Dom nr7                     | mur ok. 1925r          | ewidencja |  |
| 17. | Dom nr10                    | mur ok. 1915           | ewidencja |  |
| 18. | Dom nr13                    | mur ok. 1910           | ewidencja |  |
| 19. | Stodoła przy domu nr 15     | mur pocz.XXw           | ewidencja |  |
| 20. | Stodoła przy domu nr 16     | mur. K XIXw            | ewidencja |  |
| 21. | Dom nr18                    | mur. ok.1920, 1.80 XXw | ewidencja |  |
| 22. | Trafostacja                 | mur ok. 1925r          | ewidencja |  |

### 3) We wsi Lubaska

| Nr zabytku | Nazwa obiektu objętego ochroną              | Data powstania obiektu | Charakter ochrony | Data wpisania do rejestru |
|------------|---|------------------------|-------------------|---------------------------|
| 1.         | Dwór  | mur., ok.1800          | ewidencja         |                           |
| 2.         | Spichlerz w zespole dworsko-folwarcznym     | mur .ok. 1800r         | ewidencja         |                           |
| 3.         | Budynek gosp. W zespole dworsko-folwarcznym | mur. pocz.XXw          | ewidencja         |                           |
| 4.         | Dom nr1                                     | mur. 3 ćw XIXw         | ewidencja         |                           |
| 5.         | Dom nr3                                     | mur. Ok. 1920r         | ewidencja         |                           |
| 6.         | Dom nr 5                                    | mur. 1.20 XX           | ewidencja         |                           |
| 7.         | Dom nr8                                     | mur ok.1920r           | ewidencja         |                           |
| 8.         | Dom nr15                                    | mur. /drew. 2 ćw.XIXw  | ewidencja         |                           |
| 9.         | Dom nr18                                    | Mur ok. 1925r          | ewidencja         |                           |
| 10.        | Dom nr 25a                                  | mur. 1925              | ewidencja         |                           |
| 11.        | Dom nr 27a-27b                              | Mur 2 ćw.XIX           | ewidencja         |                           |
| 12.        | Trafostacja                                 | mur. 1920              | ewidencja         |                           |

#### 4) We wsi Młokicie

| Nr zabytku | Nazwa obiektu objętego ochroną     | Data powstania obiektu | Charakter ochrony | Data wpisania do rejestru |
|------------|------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|
| 1.         | Park w zespole podworskim ok.1850  | mur., ok.1850          | ewidencja         |                           |
| 2.         | Budynek mieszkalna – gospod. Nr 23 | mur . pocz. XXw        | ewidencja         |                           |
| 3.         | Dom nr 27a w zespole folwarcznym   | mur. Pocz.XXw ok. 1975 | ewidencja         |                           |
| 4.         | Spichlerz w zespole folwarcznym    | mur. Ok.1850           | ewidencja         |                           |
| 5.         | Obora w zespole folwarcznym        | mur. Pocz. XXw         | ewidencja         |                           |
| 6.         | Ruina stodoły                      | mur. l.30 XX           | ewidencja         |                           |
| 7.         | Dom nr3                            | mur. 3 ćw.XIXw         | ewidencja         |                           |
| 8.         | Dom nr4a – 4b                      | Pocz. XX w             | ewidencja         |                           |
| 9.         | Dom nr 9                           | mur k. XIXw            | ewidencja         |                           |
| 10.        | Dom nr10                           | mur k. XIXw            | ewidencja         |                           |
| 11.        | Dom nr13-13a                       | Murok.1920             | ewidencja         |                           |
| 12.        | Dom nr15a                          | mur. 1920              | ewidencja         |                           |
| 13.        | Dom nr16                           | mur 1920               | ewidencja         |                           |
| 14.        | Dom nr17                           | mur ok.1920            | ewidencja         |                           |
| 15.        | Dom nr18                           | Mur pocz. XXw          | ewidencja         |                           |
| 16.        | Most na Widawie                    | mur 1918r              | ewidencja         |                           |
| 17.        | Punkt poboru cła przy moście       | mur ok. 1920. 1        | ewidencja         |                           |

#### 5) We wsi Pągów

| Nr zabytku | Nazwa obiektu objętego ochroną   | Data powstania obiektu   | Charakter ochrony | Data wpisania do rejestru      |
|------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1.         | Kościół filialny p.w. Sw. Józefa | mur., /drew XVIII p XIVw | -                 | Nr.rej 1106/66 z dn. 5II 1966r |
| 2.         | Pałac                            | mur . 1918-19            | ewidencja         |                                |
| 3.         | Oficyna pałacowa                 | -                        | -                 | Nr rej. 1637/66 Z dn. 22.      |
| 4.         | Dom w zespole folwarcznym        | Mur1874                  | ewidencja         |                                |
| 5.         | Dom w zespole folwarcznym        | mur. Ok.1900r            | ewidencja         |                                |
| 6.         | Dom w zespole folwarcznym        | mur. 1898                | ewidencja         |                                |
| 7.         | Spichlerz w zespole pałacowym    | mur. 1898r               | ewidencja         |                                |

|     |   |                           |           |   |
|-----|---|---------------------------|-----------|---|
| 8.  | Obora w zespole folwarcznym             | mur. 2 Cw. XIX, pocz. XXw | ewidencja |   |
| 9.  | Obora w zespole pałacowym               | mur 1889r                 | ewidencja |   |
| 10. | Obora w zespole folwarcznym             | mur. Pocz.XXw             | ewidencja |   |
| 11. | Kuźnia w zespole folwarcznym            | mur1915                   | ewidencja |   |
| 12. | Stolarnia                               | Mur. 1900                 | ewidencja |   |
| 13. | Brama w ogrodzeniu zespołu folwarcznego | Mur.1900                  | ewidencja |   |
| 14. | Park w zespole pałacowym                | mur .XVIII, XIXw          | -         | <b>Nr.rej. 38/80<br/>Z<br/>dn.29.01.1980r</b> |
| 15. | Szkoła ob. Domu nr 15                   | mur. Ok. 1850, 1 20 XXw   | ewidencja |   |
| 16. | Dom ludowy                              | mur pocz XXw              | ewidencja |   |
| 17. | Remiza strażacka                        | mur pocz XXw              | ewidencja |   |
| 18. | Dom nr3                                 | mur k.XIX                 | ewidencja |   |
| 19. | Dom nr5                                 | mur k.XIXw                | ewidencja |   |
| 20. | Dom nr11a                               | mur. k.XIXw               | ewidencja |   |
| 21. | Dom nr13                                | mur. Pocz.XXw             | ewidencja |   |
| 22. | Dom nr14                                | mur ok.1920               | ewidencja |   |
| 23. | Stodoła przy domu nr 16                 | Mur/szach/drew pocz. XXw  | ewidencja |   |
| 24. | Dom nr17                                | mur 2ćw.XIXw              | ewidencja |   |
| 25. | Dom nr21                                | mur pocz. XXw             | ewidencja |   |
| 26. | Dom nr28                                | mur pocz. XXw             | ewidencja |   |
| 27. | Dom nr27                                | mur ok.1920,ok.1990       | ewidencja |   |
| 28. | Dom nr30                                | mur . 3 ćw. XIX ok.1916   | ewidencja |   |
| 29. | Dom nr 44                               | mur. Ok. 1915r            | ewidencja |   |
| 30. | Dom nr 50                               | Mur.pocz.XXw ok.1980      | ewidencja |   |
| 31. | Dom nr 54                               | Mur. 3 ćw. XIXw           | ewidencja |   |
| 32. | Trafostacja                             | Mur. Ok.1925r             | ewidencja |   |

## 6) We wsi Wilków

| Nr zabytku | Nazwa obiektu objętego ochroną                | Data powstania obiektu       | Charakter ochrony | Data wpisania do rejestru |
|------------|---|------------------------------|-------------------|---------------------------|
| 13.        | Dom nr 152                                    | mur., ok.1920                | ewidencja         |                           |
| 14.        | Dom nr 149                                    | mur. 3 ćw.XX,<br>l.70 XXw    | ewidencja         |                           |
| 15.        | Dom nr148                                     | mur. ok. 1880,<br>l.70 XXw   | ewidencja         |                           |
| 16.        | Dom nr146                                     | mur. pocz XX w               | ewidencja         |                           |
| 17.        | Dom nr145                                     | mur. 2 ćw..XIX<br>pow.XXw    | ewidencja         |                           |
| 18.        | Dom nr144                                     | mur. l.20 XX                 | ewidencja         |                           |
| 19.        | Dom nr142                                     | mur. pocz.XXw                | ewidencja         |                           |
| 20.        | Dom nr141                                     | mur. ok. 1920r               | ewidencja         |                           |
| 21.        | Dom nr140                                     | mur ok.1920r                 | ewidencja         |                           |
| 22.        | Dom nr137                                     | mur. 1922                    | ewidencja         |                           |
| 23.        | Dom nr134                                     | mur1922                      | ewidencja         |                           |
| 24.        | Dom nr132                                     | mur. 1920                    | ewidencja         |                           |
| 25.        | Dom nr128                                     | mur/szach. ok.<br>1910       | ewidencja         |                           |
| 26.        | Dom nr125                                     | mur ok.1920                  | ewidencja         |                           |
| 27.        | Dom nr123                                     | mur. K.XIXw                  | ewidencja         |                           |
| 28.        | Dom nr121                                     | mur k. XIX w                 | ewidencja         |                           |
| 29.        | Dom nr120                                     | mur ok. 1900,<br>ok. 1975    | ewidencja         |                           |
| 30.        | Dom nr119                                     | mur ok. 1900                 | ewidencja         |                           |
| 31.        | Dom nr118-118a                                | mur ok.1920                  | ewidencja         |                           |
| 32.        | Dom nr115                                     | mur. ok.1925                 | ewidencja         |                           |
| 33.        | Dom nr114-114b                                | mur. ok.1925,<br>ok.1985     | ewidencja         |                           |
| 34.        | Dom nr112a                                    | mur k. XIX, l.70<br>XXw      | ewidencja         |                           |
| 35.        | Dom nr112                                     | mur k. XIX, l.70<br>XXw      | ewidencja         |                           |
| 36.        | Dom nr107b                                    | mur l.20 XXw                 | ewidencja         |                           |
| 37.        | Dom nr106                                     | mur k. XXw                   | ewidencja         |                           |
| 38.        | Dom nr105                                     | mur k. XIXw                  | ewidencja         |                           |
| 39.        | Budynek<br>gospodarczy przy<br>domu nr 97-97a | mur. 3 ćw.<br>XIXw, pocz. XX | ewidencja         |                           |
| 40.        | Dom nr97-97a                                  | mur 3 ćw. XIX,<br>pocz.XXw   | ewidencja         |                           |

|     |   |  |           |  |
|-----|---|--|-----------|--|
| 41. | Dom nr96                                  | mur ok.1900                            | ewidencja |  |
| 42. | Dom nr91-92                               | mur. pocz.XXw                          | ewidencja |  |
| 43. | Dom nr87                                  | mur 3 ćw. XIXw<br>ok.1910, ok.<br>1975 | ewidencja |  |
| 44. | Dom nr78                                  | mur pocz.XXw<br>ok.1975r               | ewidencja |  |
| 45. | Dom nr71                                  | mur 3ćw. XIXw,<br>pocz.XXw             | ewidencja |  |
| 46. | Dom nr63                                  | mur pocz. XXw                          | ewidencja |  |
| 47. | Dom nr 62                                 | mur. ok.1915,<br>ok.1980               | ewidencja |  |
| 48. | Budynek<br>gospodarczy przy<br>domu nr 58 | mur ok.1900                            | ewidencja |  |
| 49. | Dom przy domu nr<br>59                    | mur; 4 ćw.XIXw                         | ewidencja |  |
| 50. | Dom nr 59                                 | mur. 3ćw.XIX<br>pocz.XXw               | ewidencja |  |
| 51. | Dom nr 57                                 | mur pocz.XXw                           | ewidencja |  |
| 52. | Dom nr 56b                                | mur. ok. 1910r                         | ewidencja |  |
| 53. | Dom 53-53a                                | mur. l.20 XXw                          | ewidencja |  |
| 54. | Dom 52-52a                                | mur 1.20 XXw<br>ok.1975                | ewidencja |  |
| 55. | Dom nr 50                                 | mur 4 ćw. XIX,<br>l. 70 XXw            | ewidencja |  |
| 56. | Dom nr 49                                 | mur. k XIXw,<br>l70 XXw                | ewidencja |  |
| 57. | Dom nr 38                                 | mur. 3ćw. XIXw                         | ewidencja |  |
| 58. | Dom nr 37                                 | mur 4ćw. XIXw                          | ewidencja |  |
| 59. | Dom nr 35                                 | mur k.XIXw                             | ewidencja |  |
| 60. | Dom nr 32                                 | mur. k. XIXw<br>l.70 XXw               | ewidencja |  |
| 61. | Dom nr 18                                 | mur ok. 1920                           | ewidencja |  |
| 62. | Budynek<br>gospodarczy przy<br>domu nr 12 | mur. k XIXw                            | ewidencja |  |
| 63. | Dom nr 12                                 | mur k.XIXw                             | ewidencja |  |
| 64. | Dom nr 10                                 | mur k. XX                              | ewidencja |  |
| 65. | Dom nr 3                                  | mur 4 ćw. XIXw                         | ewidencja |  |
| 66. | Budynek<br>gospodarczy przy<br>domu nr 3  | mur. 4 ćw.XIX                          | ewidencja |  |
| 67. | Spichlerz w zespole<br>stacji kolejowej   | mur początek<br>XXw                    | ewidencja |  |

|     |   |                             |                        |                    |
|-----|---|-----------------------------|------------------------|--------------------|
| 68. | Stacja kolejowa                                   | mur.ok. 1900                | ewidencja              |                    |
| 69. | Świątlica wiejska obok kaplica                    | mur ok. 1900                | ewidencja              |                    |
| 70. | Przedszkole                                       | mur l.20 XXw                | ewidencja              |                    |
| 71. | Szkoła podstawowa                                 | mur ok. 1925r               | ewidencja              |                    |
| 72. | Wieża ciśnień w zespole folwarcznym               | mur 2ćw.XIXw                | ewidencja              |                    |
| 73. | Ruina budynku gospodarczego w zespole folwarcznym | mur 2ćw. XIXw               | ewidencja              |                    |
| 74. | Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym         | mur 2 ćw. XIXw              | ewidencja              |                    |
| 75. | Stodoła w zespole dworsko-folwarcznym             | mur. 4 ćw. IXXw             | ewidencja              |                    |
| 76. | Spichlerz w zespole dworsko-folwarcznym           | mur pocz XXw                | ewidencja              |                    |
| 77. | Dom 116c w zespole dworsko-folwarcznym            | mur pocz.XXw                | ewidencja              |                    |
| 78. | Dom 113 w zespole folwarcznym                     | mur 4ćw. XIXw               | ewidencja              |                    |
| 79. | Czworak (nr 113a-113b) w zespole folwarcznym      | pocz. XXw ok. 1975r         | ewidencja              |                    |
| 80. | Ogrodzenie zespołu pałacowego                     | mur ok. 1915r               | ewidencja              |                    |
| 81. | Park w zespole pałacowym                          |                             | <b>Nr rej. 45/80</b>   | <b>8.II.1980</b>   |
| 82. | Pałac   | mur. ok.1915r               | <b>Nr rej. 2207/90</b> | <b>8.02.1990r</b>  |
| 83. | Dwór obok domu nr 116                             |                             | <b>Nr rej. 2104/84</b> | <b>30.11.1984r</b> |
| 84. | Kościół parafialny p.w. św. Mikołaja              | mur. XIII, XIV, XVII, 1932r | <b>Nr rej. 650/59</b>  | <b>13.11.1959r</b> |

2) Dla zabudowy objętej opracowaniem wyznacza się:

– we wsi Pągów, Młokicie, Wilków strefę „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla obszaru położonego w obrębie strefie ochrony konserwatorskiej „B” wprowadza się ustalenia następujące:

- a) obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego (rozplanowania ulicy, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznego i kompozycji zieleni),
- b) obowiązek zachowania zasadniczych elementów układu przestrzennego w tym: ścian frontowych budynków, kształtowanie pasa drogowego oraz ciągów i skupisk zieleni,

- c) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów okiennych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - d) należy stosować tradycyjne i regionalne formy zabudowy, rozwiązania materiałowe i techniczne, dachy o symetrycznym nachyleniu połaci, układ kalenicy dostosować do budynku na sąsiedniej działce. Pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego,
  - e) obowiązek dostosowania gabarytów oraz formy nowej zabudowy do otoczenia,
  - f) zabudowę mieszkalną realizować jako I lub II kondygnacyjną , zabudowę usługowo - produkcyjną I kondygnacyjną o wysokości nie więcej niż 6, 0 m.
- 3) Uzgodnienia z organem ds. ochrony zabytków na etapie ustalania warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wymagają:
- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne modernizacji i adaptacji w obiektach zabytkowych i w ich bezpośrednim otoczeniu,
  - b) zmiany zagospodarowania parku podworskiego
  - c) wszelkie prace, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, ale ich realizacja mogłaby spowodować pogorszenie stanu zachowania dóbr kultury ( dotyczy to takich przypadków jak: montaż okien z PCV, układanie cokołów i parterów budynków płytami ceramicznymi i gresami, wymiana pokrycia dachów na blachodachówkę, gont papowy, instalowanie tablic i urządzeń reklamowych).

**B. Ujawnia się stanowiska archeologiczne o lokalizacji określonej na rysunku zmian planu:**

| Nr | Nr stano wiska | Typ stanowiska | Chronologia   | Nr rejestru | Nr działek gruntowych |
|----|----------------|----------------|---|-------------|-----------------------|
| 1  | 10             | osada          | Starożytność ,<br>średniowiecze                                       |             | 1052, 1051/1          |
| 2  | 12             | osada          | Kultura łużycka (okres<br>halsztacki)                                 | A – 853/89  | 754/7, 754/8          |
| 3  | 13             | osada          | Kultura łużycka (halsztacki),<br>kultura pomorska (okres<br>lateński) | A – 859/9   | 21                    |

Ustala się:

- 1) wszelkie inwestycje w obrębie lub w otoczeniu stanowisk archeologicznych muszą być uzgadniane z OW SOZ w Opolu
- 2) prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, badania ratownicze i nadzór finansuje inwestor
- 3) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

W rejonie oznaczonym na rysunku planu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków – Inspekcji Zabytków Archeologicznych, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 – dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.



**Warunki i zasady realizacji planu wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

Dla terenów objętych planem ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeby ochrony zdrowia ludzi i prawidłowego zagospodarowania zasobami przyrody:

- 1) W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:
  - a) lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: P,B,S,R
  - b) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi
  - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice terenu lokalizacji obiektu do którego inwestor ma tytuł prawny oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko.
- 2) W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej i pozostałych terenów objętych planem,
  - b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:

1/ dla terenów oznaczonych symbolami :MR,MN,U; M.-U, UO

- od źródeł komunikacji drogowej :

Leg dla dnia [ 600 – 2200] – 55 dB(A)

Leg dla nocy [ 2200 – 600] – 45 dB(A)

- od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu

Leg dla dnia [ 600 – 2200] – 45 dB(A)

Leg dla nocy [ 2200 – 600] – 40 dB(A)

2/ dla terenów M-UR

- od źródeł komunikacji drogowej :

Leg dla dnia [ 600 – 2200] – 60dB(A)

Leg dla nocy [ 2200 – 600] – 50dB(A)

- od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu

Leg dla dnia [ 600 – 2200] – 50dB(A)

Leg dla nocy [ 2200 – 600] – 40dB(A)

3/ dla terenów pozostałych norm hałasu nie określa się

W przypadku zmiany wyżej wymienionych norm na mocy przepisów szczególnych, obowiązują normy aktualnie obowiązujące.

- c) Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w szczególności znajdujące się w obiektach lokalizowanych i modernizowanych w pierwszej linii zabudowy dróg publicznych, powinny spełniać wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach, określone w ustanowionych odrębnych przepisach.
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska
    - a) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć wierzchnią warstwę gleby (humus) i zagospodarować przy rekultywacji terenu,
    - b) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z gminnym systemem gromadzenia i odprowadzania nieczystości.
    - c) postępowanie z odpadami innymi zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.
  - 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem
    - a) w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego - nakazuje się stosowanie technologii i rozwiązań technicznych pozwalających na dotrzymanie norm imisji w granicach terenów lokalizacji obiektu. Należy wykluczyć stosowanie w nowo budowanych obiektach paliwa stałego i innych o podwyższonej emisji zanieczyszczeń.
  - 5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem
    - a) na terenach objętych planem zakazuje się lokalizowanie przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych
    - b) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód wraz z urządzeniami monitorującymi
    - c) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo – transportowych, stacji paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi
  - 6) Pozostałe ograniczenia i zalecenia:
    - a) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50,0m. od granicy terenu, w obrębie której obowiązuje zakaz budowy nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i przechowywania żywności oraz sytuowania studzien i punktów czerpania wody do picia i dla potrzeb gospodarczych
    - b) od linii energetycznych – budynki mieszkalne mogą być sytuowane w odległości min.10,0 m
    - c) w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi istniejących w ciągu drogi KG w ramach modernizacji wskazane jest zastosowanie podwyższonej izolacyjności akustycznej ścian i okien

---

## § 16

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczonej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- 1) tereny nowoprojektowanej zabudowy MR,MN,U i M-U - 30 %
- 2) tereny nowoprojektowanej zabudowy M.-UR - 30 %

- |   |        |
|---|--------|
| 3) tereny działalności gospodarczej P,B,S,R i 1 P,B,S,R | - 30 % |
| 4) tereny usług komercyjnych UH                         | - 30 % |
| 5) tereny usług publicznych Ukr, UK, UO,ZP,A            | - 0 %  |
| 6) pozostałe tereny publiczne , drogi                   | - 0 %  |

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszym planem, Wójt Gminy Wilków pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

### § 17

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków zatwierdzonego Uchwałą Nr II/12/94 Rady Gminy Wilków z dnia 18 sierpnia 1994 roku w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

### § 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilków.

### § 19

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
**mgr inż. Dariusz Kuśmierczyk**