

**UCHWAŁA NR LXXXIX/479/2024  
RADY GMINY WARTKOWICE**

z dnia 27 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków,  
gmina Wartkowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą nr LI/287/2021 Rady Gminy Wartkowie z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowie oraz uchwałą nr LV/307/2022 Rady Gminy Wartkowie z dnia 31 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowie, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wartkowie zatwierdzonego uchwałą nr LIV/352/2018 Rady Gminy Wartkowie z dnia 27 września 2018 r., zmienionego uchwałą nr LXX/386/2023 Rady Gminy Wartkowie z dnia 1 lutego 2023 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych – załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr LI/287/2021 Rady Gminy Wartkowie z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowie, zmienionej uchwałą nr LV/307/2022 Rady Gminy Wartkowie z dnia 31 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowie.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do

parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji;
- 7) obszar przestrzeni publicznej;
- 8) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 9) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych wymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej;
- 10) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można zlokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 11) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 12) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) pomnik przyrody;
- 2) granice parku wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 4) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- 7) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 8) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem literowym MW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem literowym MW-U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem literowym MN-U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub elektrowni słonecznej oznaczony symbolem literowym MN-U-PEF;
- 6) teren usług oznaczony symbolem literowym U;
- 7) teren produkcji lub składów i magazynów lub usług oznaczony symbolem literowym P-PS-U;
- 8) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem literowym PEF;
- 9) teren drogi głównej oznaczony symbolem literowym KDG;
- 10) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 11) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem literowym KR;
- 12) teren obsługi podróży oznaczony symbolem literowym KOO;
- 13) teren parkingu lub elektrowni słonecznej oznaczony symbolem literowym KOP-PEF;
- 14) teren placu oznaczony symbolem literowym KOR;
- 15) teren wodociągów oznaczony symbolem literowym IW;
- 16) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem literowym RZM;
- 17) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem literowym RZ;
- 18) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem literowym WS;
- 19) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem literowym ZP;
- 20) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem literowym ZN.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie posadowienia do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, życia i mienia, ochroną bezpieczeństwa i porządku publicznego, targowiska oraz obiekty, pomieszczenia i urządzenia towarzyszące tym usługom oraz domy seniora i lokale socjalne i komunalne;

7) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustalenia planu określające zasady i warunki sytuowania obiektów budowlanych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie dotyczą obiektów małej architektury.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. 1. Obejmuje się ochroną element zagospodarowania przestrzennego w postaci terenu placu oznaczonego symbolem 1KOR będący charakterystycznym elementem zagospodarowania oraz punktem widokowym na park z pałacem zlokalizowanym na terenie 1ZP.

2. Zasady zagospodarowania terenu 1KOR wraz z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenu, ustaleniach dotyczących obszaru przestrzeni publicznej oraz ustaleniach w zakresie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji.

3. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustala się zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania.

5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

7. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po linii rozgraniczającej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii

w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Zakaz o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) odnawialnych źródeł energii;
- 3) infrastruktury technicznej;
- 4) terenu 1P-PS-U.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.

4. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MW-U, MN-U, MN-U-PEF jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenu 2U jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) dla terenu 1ZP jak dla terenu rekreacyjno - wypoczynkowego.

6. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

7. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

8. W granicach terenu 1ZP i 1MN-U-PEF znajdują się pomniki przyrody dla których obowiązują przepisy odrębne.

9. Dopuszcza się rewaloryzację pomnika przyrody zlokalizowanego na terenie 1MN-U-PEF, w tym realizację nowych nasadzeń w linii istniejącej alei, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują zabytki objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków:

- 1) park w zespole pałacowo – parkowym, nr rejestru 299;
- 2) pałac w zespole pałacowo – parkowym, nr rejestru 201/A;
- 3) spichlerz, obecnie oficyna w zespole pałacowo – parkowym, nr rejestru 230/A;
- 4) oficyna w zespole pałacowo-parkowym, nr rejestru 229/A.

2. Wszelkie roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. 1. Na terenie 3MN-U zlokalizowany jest obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków – dom nr 6.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) zachowanie gabarytów budynku, kształtu dachu, proporcji i lokalizacji otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym anten telewizyjnych, klimatyzatorów, solarów, skrzynek elektroenergetycznych od strony terenu 1KDG;
- 3) możliwość rozbiórki obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia ust. 2 nie obowiązują w odniesieniu do tego obiektu.

4. Ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje:

- 1) zachowanie istniejących obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 2) zachowanie układu alejek, zieleni oraz zbiorników wodnych w granicach terenu 1ZP;
- 3) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 10 metrów;
- 4) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym;
- 5) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych i powierzchniowych oraz obiektów przesłaniających osł widokową zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego na terenie 1ZP.

5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji, w której obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 10 metrów;
- 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym;
- 3) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne wraz z numerami AZP będące zabytkiem archeologicznym.

7. Na obszarze zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w której, poza granicami zabytku archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. Ustala się obszar przestrzeni publicznej w granicach którego obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo – usługowej;
- 2) nakaz stosowania jednolitych nawierzchni ciągów pieszych i placów oraz jednolitych rozwiązań w zakresie kolorystyki, stylistyki i materiałów dla ławek i śmietników oraz słupów oświetleniowych;
- 3) nakaz nasadzeń drzew gatunków rodzimych, w tym zimozielonych;
- 4) zakaz lokalizacji nowych słupowych stacji transformatorowych.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**

§ 12.1. W granicach obszaru planu wstępują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz ustalenia zawarte w ust. 2, 3, 4.

2. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu.

3. Na terenie 1ZP, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje zakaz lokalizacji wiat, altan oraz obiektów małej architektury.

4. Na terenie 1MW-U, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną.

## **Rozdział 7**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 13. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenów 1MW, 1PEF – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu 1MW-U – 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN-U – 800 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenu 1MN-U-PEF – 800 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) dla terenu 1P-PS-U – 2000 m<sup>2</sup>,
  - h) dla terenu 1KOO – 2000 m<sup>2</sup>,
  - i) dla terenu 1KOP-PE – 1000 m<sup>2</sup>,
  - j) dla terenu 1KOR – 1000 m<sup>2</sup>,
  - k) dla terenu 1IW – 500 m<sup>2</sup>,
  - l) dla terenu 1ZP – 30000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 70<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 14. 1. Przy lokalizacji obiektów budowlanych nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 6 m od osi linii.

3. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

4. Oznacza się na rysunku planu istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1,0 m. w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

5. W przypadku wyłączenia z użytkowania gazociągu strefa kontrolowana nie obowiązuje.

6. Na rysunku planu oznaczono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w której obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Prawo wodne.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu 1MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 7) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy:
  - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 4MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy:



- a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 1MW-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, w tym również usług publicznych, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 11 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- 7) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 8) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, 2, 4.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, w tym również usług publicznych, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;

7) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U-PEF** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub elektrowni słonecznej.

2. W granicach terenu 1MN-U-PEF ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 3 – 20%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy jednorodzinnej – 40%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;

5) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

7) dachy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°;

b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;

8) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. W granicach terenu ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można zlokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w której musi się zamknąć negatywne oddziaływanie tych urządzeń.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, dróg wewnętrznych, placów, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;

4) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;

6) maksymalna wysokość budowli – 10 m;

7) dachy:

a) budynków usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°;

b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;

8) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. W granicach terenu 2U ustala się możliwość lokalizacji usług, w tym usług publicznych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, placów, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P-PS-U** ustala się przeznaczenie jako teren produkcji lub składów i magazynów lub usług.

2. W granicach terenu 1P-PS-U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją, składów i magazynów, budynków lub pomieszczeń biurowo-socjalnych;
- 2) obiektów budowlanych o funkcji usługowej;
- 3) budynków gospodarczych, garażowych lub technicznych;
- 4) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów i placów parkingowych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF** ustala się przeznaczenie jako teren elektrowni słonecznej.

2. W granicach terenu 1PEF ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. W granicach terenu ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można zlokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w której musi się zamknąć negatywne oddziaływanie tych urządzeń.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG** ustala się przeznaczenie jako tereny drogi głównej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Na terenie 2KDG, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, 2.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny drogi dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się przeznaczenie jako tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

3. Na terenach 1KR i 4KR, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, 2.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOO** ustala się przeznaczenie jako teren obsługi podróżnych.

2. W granicach terenu 1KOO ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z obsługą komunikacji kołowej, parkingów, wiat, dróg wewnętrznych oraz budowli i obiektów związanych z turystyką, tablic informacyjnych, wiat, altan, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP-PEF** ustala się przeznaczenie jako teren parkingu lub elektrowni słonecznej.

2. W granicach terenu 1KOP-PEF ustala się możliwość lokalizacji parkingów, dróg wewnętrznych, obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

4. W granicach terenu ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można zlokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w której musi się zamknąć negatywne oddziaływanie tych urządzeń.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOR** ustala się przeznaczenie jako teren placu.

2. W granicach terenu 1KOR ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury oraz budowli i obiektów związanych z miejscem pamięci, pomników, masztów, tablic pamiątkowych lub informacyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IW** ustala się przeznaczenie jako teren wodociągów.

2. W granicach terenu 1IW ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z zaopatrzeniem w wodę i siecią wodociągową, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5 – 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 5 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów 1RZM, 2RZM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Na terenie 1RZM ustala się strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych wymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość nowych budynków – 10 m;
- 7) dachy:
  - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenów 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ ustala się możliwość lokalizacji związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego budynków gospodarczych, wiat, altan, szklarni, budowli rolniczych oraz urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

3. Na terenie 3RZ ustala się strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych wymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Na terenach 1RZ, 2RZ, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, 2.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS** ustala się przeznaczenie jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, 2.

**§ 35.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu 1ZP ustala się możliwość:

- 1) zachowania lub lokalizacji w istniejących budynkach funkcji mieszkalnej lub usługowej, w tym usług publicznych;
- 2) lokalizacji wiat, altan, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy lub nadbudowy istniejących.

4. W granicach parku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
- 2) maksymalna wysokość wiat i altan – 6 m;
- 3) dachy jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°;
- 4) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, grafitowych.

6. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, 2, 3.

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN** ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni naturalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów przez teren zieleni naturalnej.

3. Na terenach 2ZN, 3ZN, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, 2.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 37.** 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDG, KDD, KR oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDG, 2KDG, 3KDG.

3. W przypadku przylegania niezabudowanej działki budowlanej do dwóch dróg różnych kategorii obsługa komunikacyjna działki budowlanej powinna odbywać się w pierwszej kolejności z drogi niższej kategorii.

4. Ustala się tereny dróg głównych:

- 1) teren 1KDG o szerokości zmiennej od 15,0 m do 68,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDG o szerokości zmiennej od 13,6 m do 15,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDG o szerokości zmiennej od 14,8 m do 16,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny dróg dojazdowych:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 3,5 m do 24,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 16,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości zmiennej od 10,0 m do 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) teren 1KR o szerokości 4,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KR o szerokości zmiennej od 7,7 m do 18,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KR o szerokości zmiennej od 6,8 m do 7,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KR o szerokości 5,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. W granicach terenu 4MN szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nie może być mniejsza niż 10 metrów.

8. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
  - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 1 miejsce na 10 zatrudnionych lub pracowników zatrudnionych w systemie zmianowym dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług jest większa niż 400 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

- 4) dla terenów dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 38. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość wykorzystywania wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii oraz z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wyłącznie jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 11, 12 i 13.



11. Na terenach 1MW-U, 1MN-U-PE, 1PEF i 1KOP-PEF dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z zastrzeżeniem ust. 12 i 13.

12. Na terenach 1MN-U-PE, 1PEF i 1KOP-PEF dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

13. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż 2 kW, będące inwestycją celu publicznego.

14. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu**

§ 39. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia końcowe**

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wartkowice.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Wartkowice

**Michał Kędzia**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEMISŁOWEGO CZĘŚCI OBRĘBU GOSTKÓW, GMINA WARTKO

SKALA 1:1 000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000  
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM  
URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LI

## OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

|  |  |
|--|--|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  |
|  | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU<br>LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA   |
|  | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY  |
|  | GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ   |
|  | STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OCHRONY EKSPOZYCJI   |
|  | OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ  |
|  | GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII<br>ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA   |
|  | STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI OBIEKÓW BUDOWLANYCH<br>WYMAGAJĄCYCH WYŁĄCZENIA GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNICZEJ   |
|  | GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ<br>ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU, NA KTÓRYM MOŻNA LOKALIZOWAĆ URZĄDZENIA<br>WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI WYKORZYSTUJĄCYCH<br>ENERGIĘ SŁONECZNĄ O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW |
|  | ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH   |

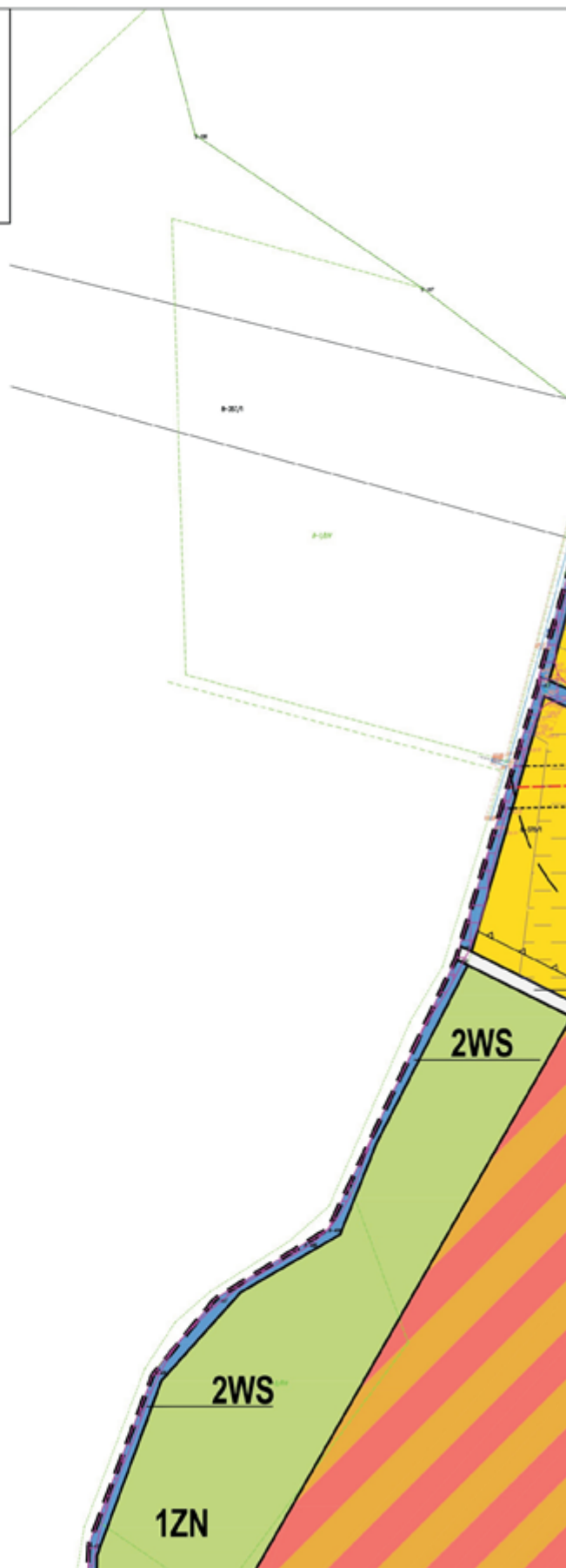
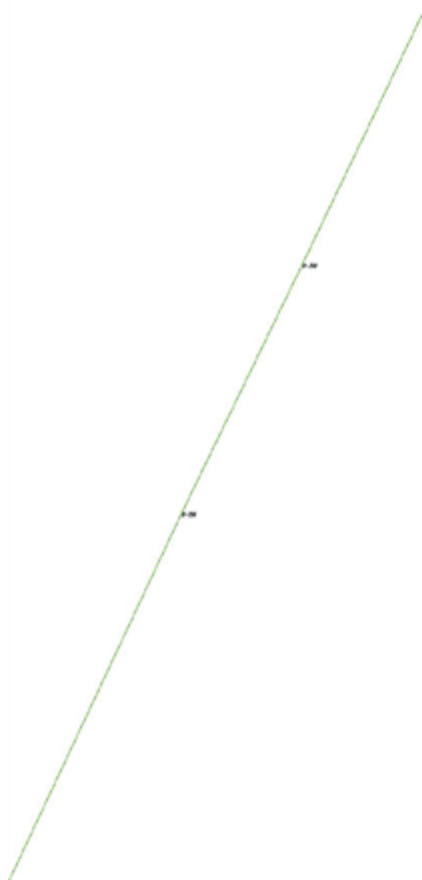
## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

|  |  |
|--|--|
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ  |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ<br>LUB USŁUG                           |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ<br>LUB USŁUG                           |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ<br>LUB USŁUG LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ |
|  | TEREN USŁUG  |
|  | TEREN PRODUKCJI LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG                                  |
|  | TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ  |
|  | TEREN DROGI GŁÓWNEJ  |
|  | TEREN DROGI DOJAZDOWEJ   |
|  | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ   |

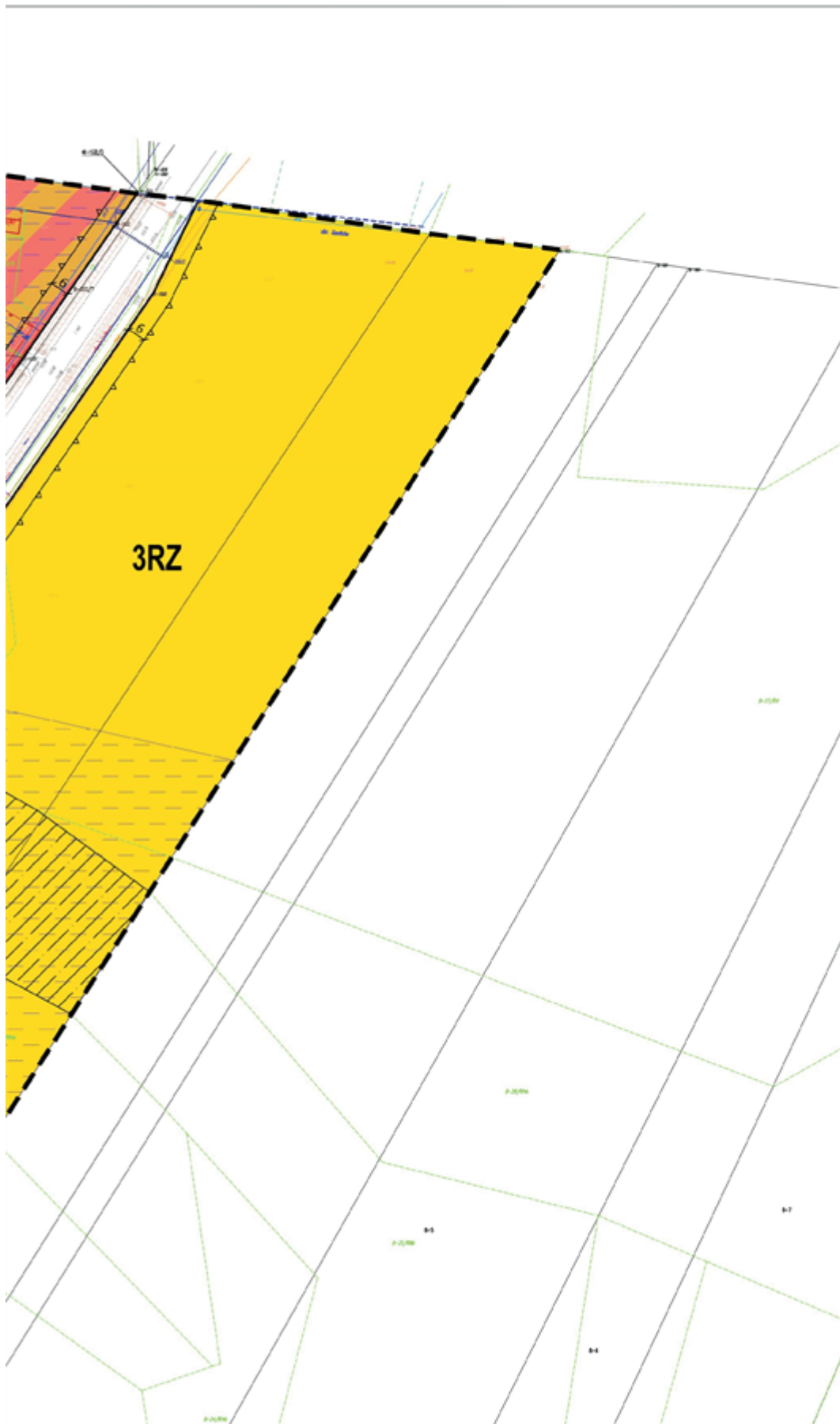


# PRZESTRZENNEGO KOWICE

NR LICENCJI GN.6642.742.2022\_1007\_P















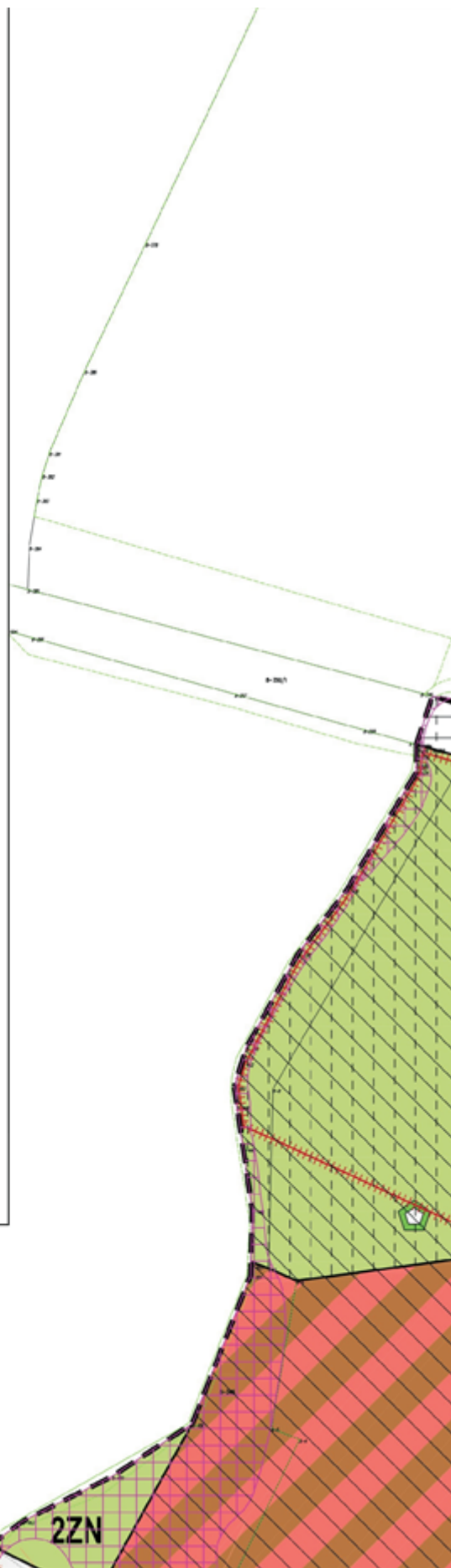
|         |  |
|---------|--|
| KR      | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ   |
| KOO     | TEREN OBSŁUGI PODRÓŻNYCH                 |
| KOP-PEF | TEREN PARKINGU LUB ELEKTRONII SŁONECZNEJ |
| KOR     | TEREN PLACU                              |
| IW      | TEREN WODOCIĄGÓW                         |
| RZM     | TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ                |
| RZ      | TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM    |
| WS      | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH  |
| ZP      | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ                 |
| ZN      | TEREN ZIELENI NATURALNEJ                 |

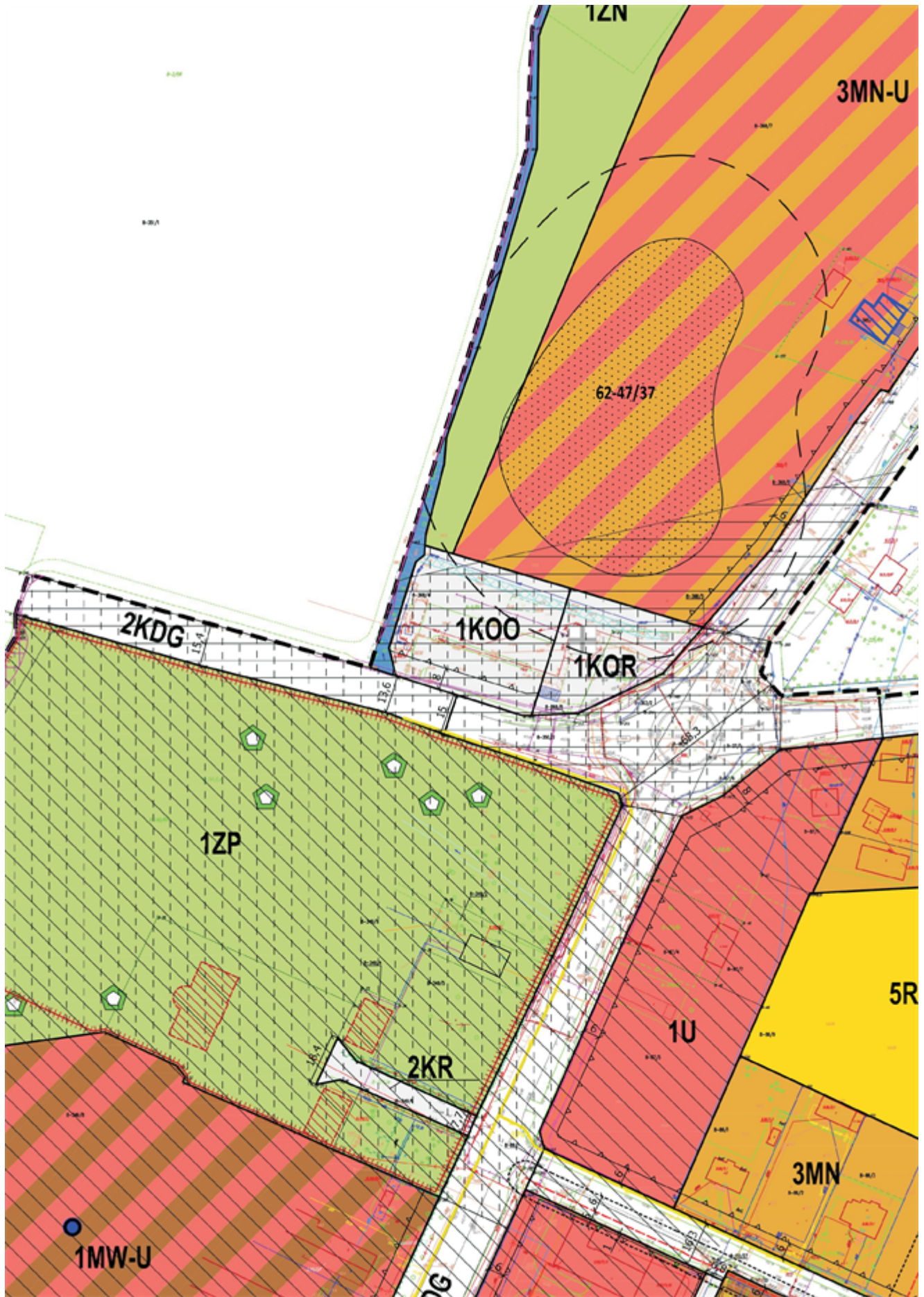
#### OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

|   |   |
|---|---|
|    | POMNIK PRZYRODY   |
|    | GRANICE PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTEKÓW   |
|    | BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW   |
|    | OBIEKT FIGURUJĄCY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW                                       |
|   | STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP  |
|  | OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 1% |
|  | ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ                   |
|  | STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ                                   |

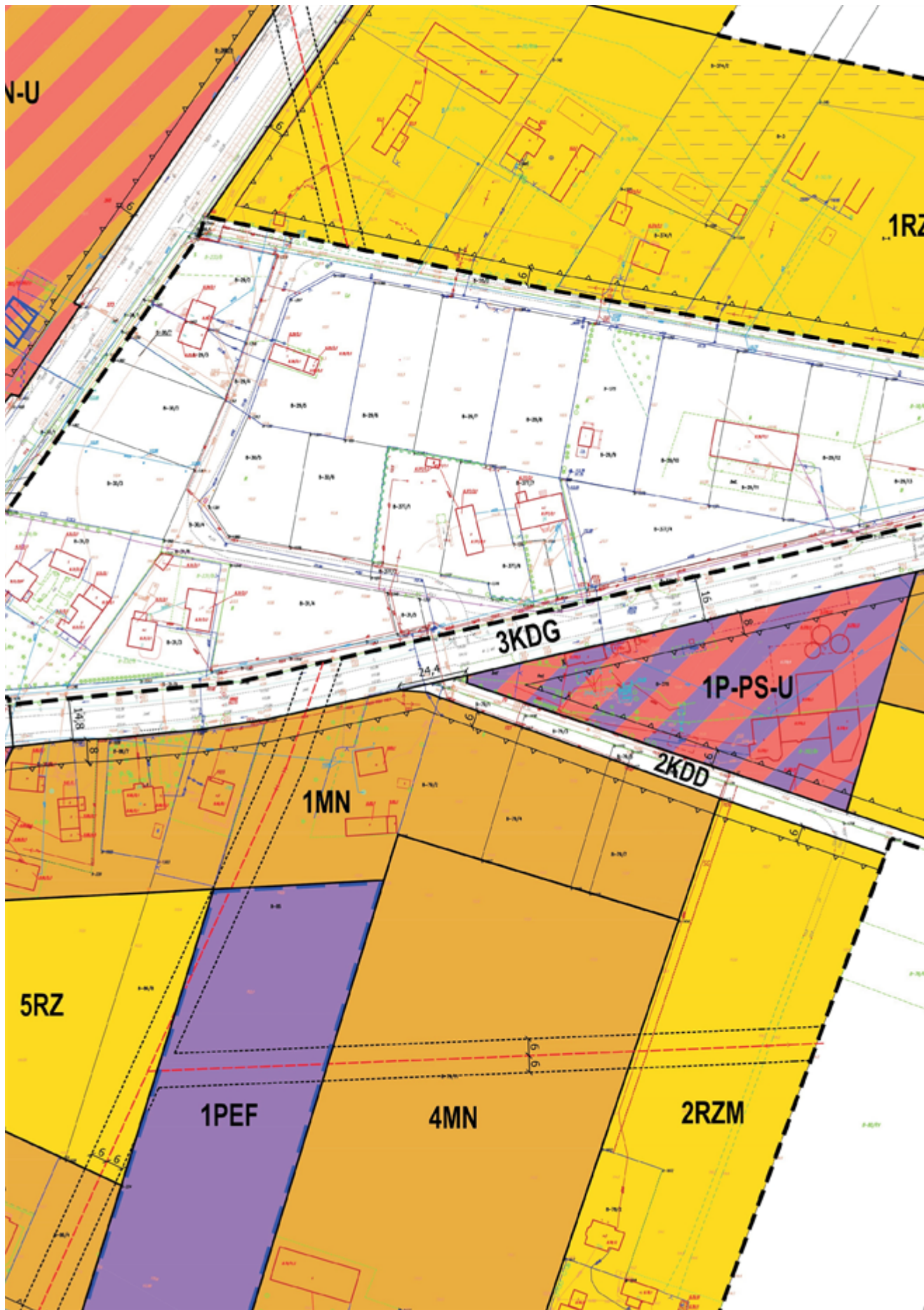
#### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

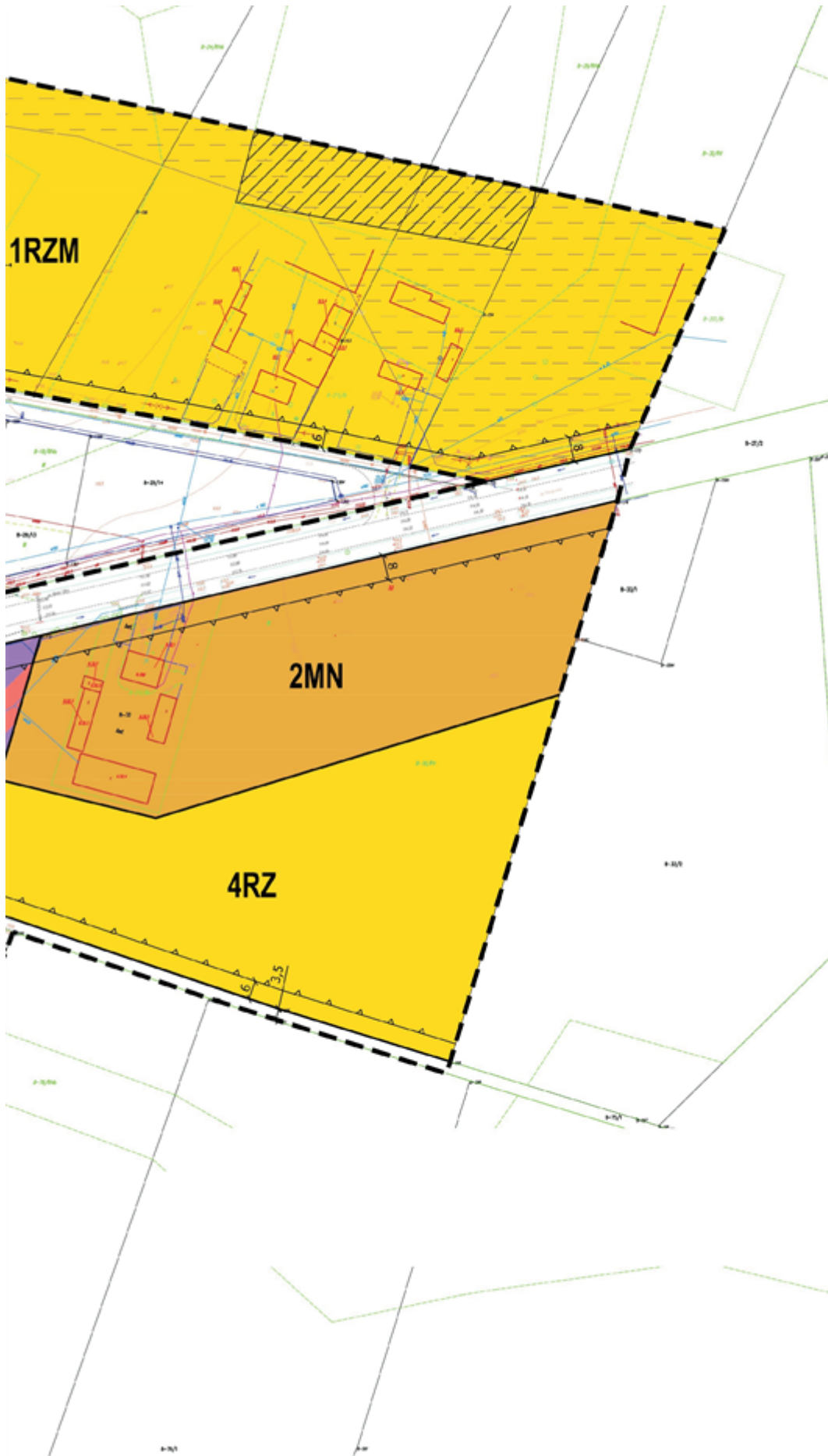
|   |  |
|---|--|
|  | MIEJSCE PAMIĘCI  |
|  | UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ   |
|  | ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WODNE, CIEKI ORAZ ROWY MELIORACYJNE                   |
|  | GRUNTY ZMELIOROWANE  |
|  | OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA |

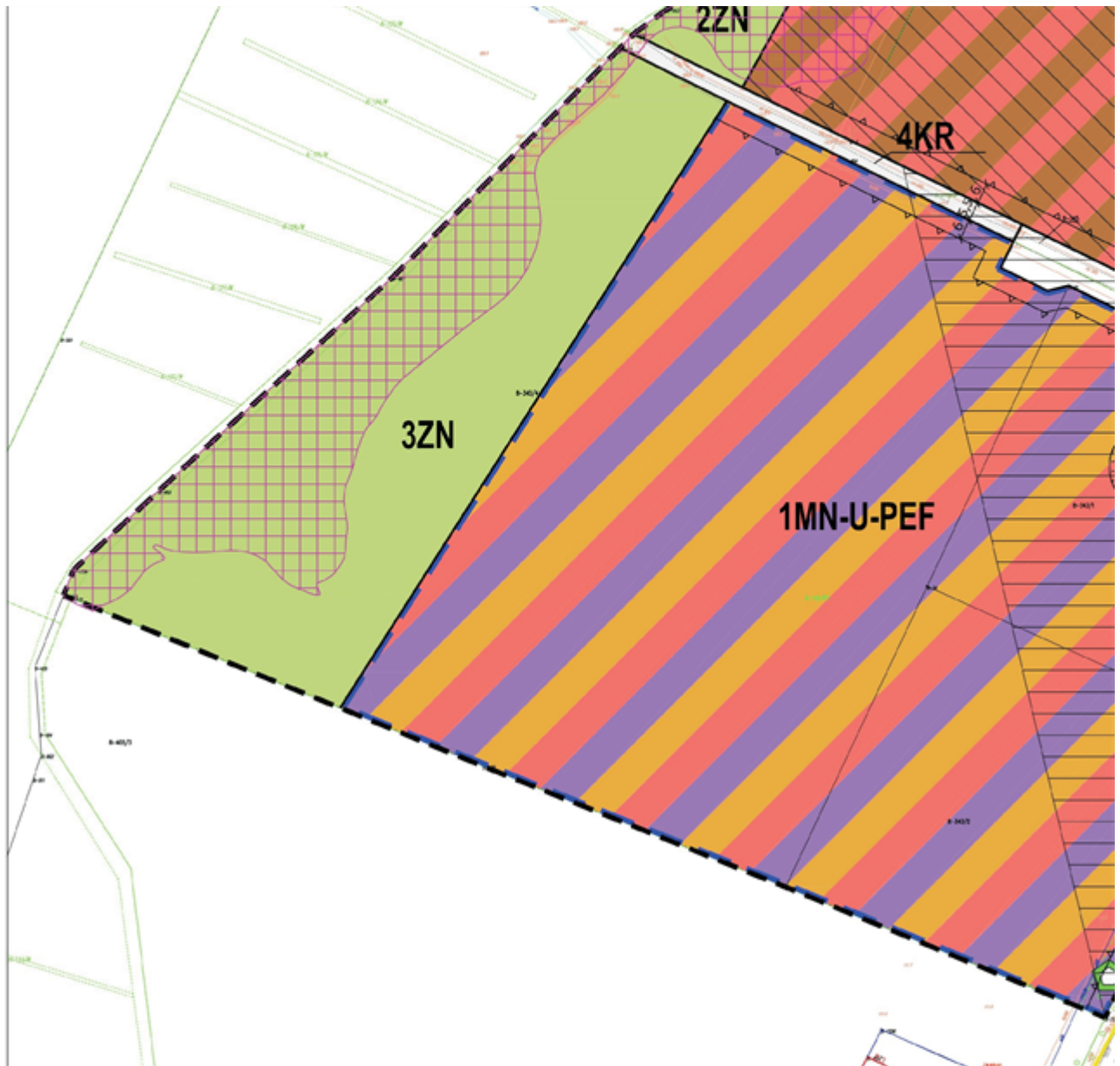


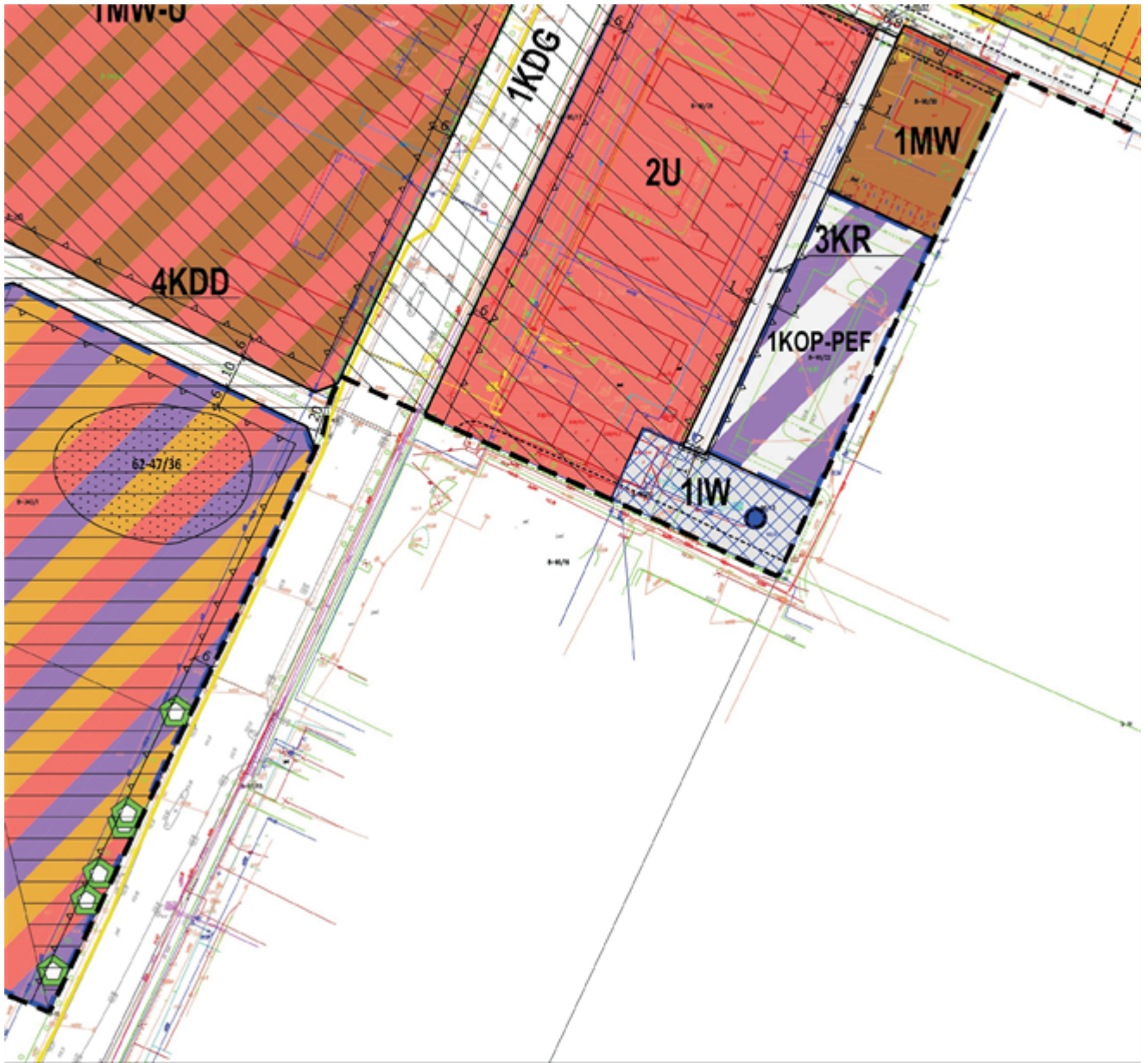


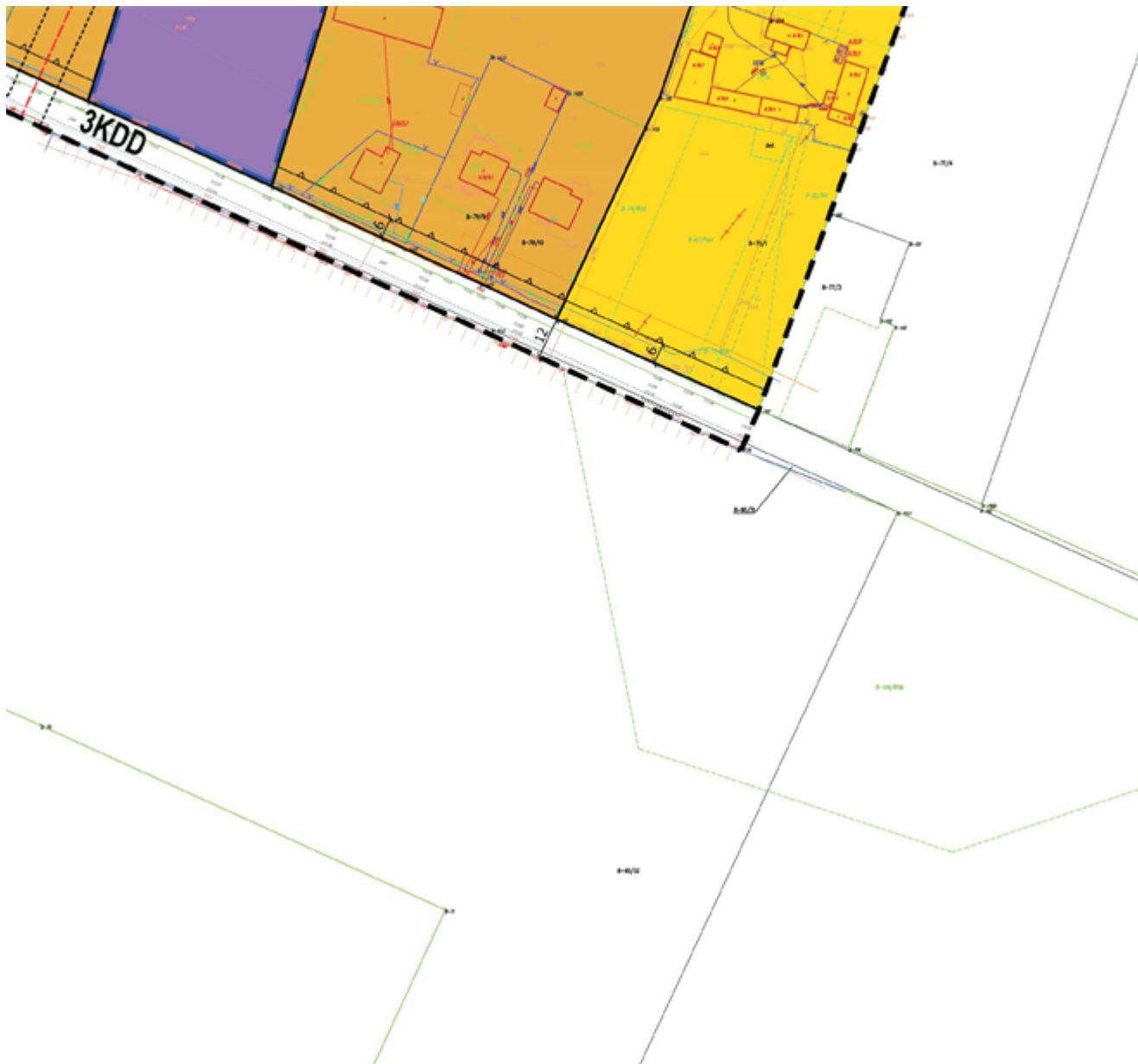














## OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

|  |  |
|--|--|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  |
|  | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  |
|  | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY  |
|  | GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ   |
|  | STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OCHRONY EKSPOZYCJI   |
|  | OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ  |
|  | GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA  |
|  | STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WYMAGAJĄCYCH WYŁĄCZENIA GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNICZEJ   |
|  | GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU, NA KTÓRYM MOŻNA LOKALIZOWAĆ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁONECZNĄ O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW |
|  | ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH   |

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

|  |   |
|--|---|
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ                                     |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                     |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG                           |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG                           |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ |
|  | TEREN USŁUG   |
|  | TEREN PRODUKCJI LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG                               |
|  | TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ   |
|  | TEREN DROGI GŁÓWNEJ   |
|  | TEREN DROGI DOJAZDOWEJ  |
|  | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ  |
|  | TEREN OBSŁUGI PODRÓŻNYCH  |
|  | TEREN PARKINGU LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ  |
|  | TEREN PLACU   |
|  | TEREN WODOCIĄGÓW  |
|  | TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ   |
|  | TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM   |
|  | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH   |
|  | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ  |
|  | TEREN ZIELENI NATURALNEJ  |

## OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

|  |   |
|--|---|
|  | POMNIK PRZYRODY   |
|  | GRANICE PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW  |
|  | BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW  |
|  | OBIEKT FIGURUJĄCY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW  |
|  | STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP  |
|  | OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 1% |
|  | ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ                   |
|  | STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ                                   |

## OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

|  |  |
|--|--|
|  | MIEJSCE PAMIĘCI  |
|  | UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ   |
|  | ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WODNE, CIEKI ORAZ ROWY MELIORACYJNE                   |
|  | GRUNTY ZMELIOROWANE  |
|  | OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIX/479/2024  
Rady Gminy Wartkowice  
z dnia 27 marca 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy Wartkowice nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) Rada Gminy Wartkowice stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 2) rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 3) rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 4) finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIX/479/2024  
Rady Gminy Wartkowice  
z dnia 27 marca 2024 r.  
Zalacznik4.gml

### **DANE PRZESTRZENNE**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597,  
poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739).**

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LI/287/2021 Rady Gminy Wartkowice z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice oraz uchwałą nr LV/307/2022 Rady Gminy Wartkowice z dnia 31 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

W zakresie terenu IPEF, w odniesieniu do lokalizacji odnawialnych źródeł energii wykorzystano art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), który wyłącza obowiązek sporządzenia przez wójta projektu planu zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zapisów studium. Projekt planu obejmuje ochroną element zagospodarowania przestrzennego w postaci terenu placu oznaczonego symbolem IKOR będący charakterystycznym elementem zagospodarowania oraz punktem widokowym na park z pałacem zlokalizowanym na terenie IZP. Zasady zagospodarowania terenu IKOR wraz z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenu, ustaleniach dotyczących obszaru przestrzeni publicznej oraz ustaleniach w zakresie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

W granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowany jest park wraz z pałacem i oficynami wpisanymi do rejestru zabytków. Wszelkie roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W celu ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego od strony północnej i południowej parku plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefę ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz ustaleń studium. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, biogazowni oraz z wyjątkami przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalono również zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych

w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Na terenie 1ZP i 1MN-U-PEF znajdują się pomniki przyrody dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach terenu 1RZM i 3RZ występują grunty rolne klas III, które pozostają w rolniczym przeznaczeniu, w związku z czym nie ma konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem zlokalizowany jest zespół pałacowo - parkowy wpisany do rejestru zabytków, dla których zasady realizacji robót budowlanych określają przepisy odrębne. Na terenie 3MN-U zlokalizowany jest obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków (dom nr 6), dla którego plan ustala m.in. obowiązek zachowania gabarytów budynku, kształtu dachu, proporcji i lokalizacji otworów okiennych i drzwiowych. Dla terenu 1ZP obejmującego zespół pałacowo-parkowy oraz dla terenów stanowiących jego sąsiedztwo plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej. Od strony północnej oraz południowej zespołu pałacowo-parkowego plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji parku.

Na rysunku planu wrysowano stanowiska archeologiczne. Dla dwóch z nich plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Przez obszar planu przechodzą linie elektroenergetyczne średniego napięcia dla których ustalono strefę ochronną od linii w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Od południowej strony obszar planu graniczy z terenem leśnym. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Rodzaj planowanej zabudowy wymagał określenia wskaźników zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Na terenach 1MN-U-PEF, 1PEF i 1KOP-PEF plan ustala granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można zlokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w których musi się zamknąć negatywne oddziaływanie tych urządzeń.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Stary Gostków, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (wojewódzkich i gminnych) oraz istniejącej infrastruktury technicznej (m.in. wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej). W granicach objętych planem znajduje się Urząd Gminy Wartkowie. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod m.in. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową w tej części gminy może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną mieszkańców i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała budowy nowych dróg (tereny 1KDD i 4KDD) i tym samym wykup fragmentów działek prywatnych.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej oraz określeniu warunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu zespołu parkowo-pałacowego.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W obszarze planu występuje infrastruktura elektroenergetyczna, wodociągowa oraz kanalizacyjna. Część nieruchomości objęta planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczna będzie rozbudowa istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Wartkowice uchwały nr LI/287/2021 z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice oraz uchwały nr LV/307/2022 z dnia 31 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 18 maja 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek do planu, który nie został uwzględniony przez Wójta Gminy Wartkowice.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2023 r. do 16 października 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wartkowice, w godzinach pracy urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 5 października 2023 r. o godz. 11:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 30 października 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Wartkowice. Z uwagi na uwzględnienie uwag i konieczność wprowadzenia zmian do projektu, plan został w niezbędnym zakresie przesłany do ponownych opinii i ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia 2024 r. do 19 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wartkowice, w godzinach pracy urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 16 lutego 2024 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 04 marca 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Wartkowice.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg o średnicy 160 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Dodatkowo na terenie IIW zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych zapewniające zaopatrzenie w wodę dla miejscowości Stary Gostków. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie

ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej oraz określeniu warunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu zespołu parkowo-pałacowego. W obszarze planu występuje infrastruktura wodociągowa oraz kanalizacyjna. Część nieruchomości objęta planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczna będzie rozbudowa istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Wartkowice uchwały nr LI/287/2021 z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice oraz uchwały nr LV/307/2022 z dnia 31 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 18 maja 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek do planu, który nie został uwzględniony przez Wójta Gminy Wartkowice.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2023 r. do 16 października 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wartkowice, w godzinach pracy urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 5 października 2023 r. o godz. 11:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 30 października 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Wartkowice. Z uwagi na uwzględnienie uwag i konieczność wprowadzenia zmian do projektu, plan został w niezbędnym zakresie przesłany do ponownych opinii i ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia 2024 r. do 19 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wartkowice, w godzinach pracy urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 16 lutego 2024 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 04 marca 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Stary Gostków z istniejącymi drogami i infrastrukturą techniczną wymagającymi rozbudowy. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. W sąsiedztwie skrzyżowania dróg wojewódzkich zlokalizowany jest przystanek autobusowy zapewniający możliwość korzystania ze zbiorowych środków transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowanie nowego planu dla części miejscowości Stary Gostków wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą Nr VII/35/2019 Rady Gminy Wartkowice z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy

Wartkowice. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

#### 6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Istniejąca zabudowa oraz część projektowanej zabudowy posiada obsługę z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała budowy nowej drogi (teren 1KDD) oraz rozbudowę istniejących. Droga 1KDD zlokalizowana jest na gruntach stanowiących własność Gminy Wartkowice. Rozbudowa istniejących dróg będzie wymagała poszerzenia na działki prywatne i tym samym wykup fragmentów działek prywatnych. W obszarze planu występuje infrastruktura wodociągowa oraz kanalizacyjna. Część nieruchomości objęta planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczna będzie rozbudowa istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:-

Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

W granicach obszaru objętego planem Gmina Wartkowice posiada m.in. działki niezabudowane, które w planie miejscowym są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Uchwalenie planu miejscowego pozwoli dokonać podziałów i sprzedać części nieruchomości co będzie stanowić dochód gminy. Dodatkowo ustalono stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.