UCHWAŁA NR XVIII/181/2020
RADY GMINY WILKOWICE

z dnia 27 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020r., poz.713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293)

Rada Gminy Wilkowice
stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice" przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku
uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice w dalszej części określany „planem", obejmuje obszar określony na rysunku planu.

2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie ewidencyjnej, w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie na podstawie ustaleń planu;

2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. W planie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

a) tereny górnicze;

b) obszary górnicze;

c) udokumentowane złoża;

d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa geologicznego i górniczego, jako obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;

e) tereny zamknięte;

f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

g) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

h) obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszego planu jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć, obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć, rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć, określony w ustaleniach planu rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który nie koliduje, lecz uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

4) adaptacji – należy przez to rozumieć, zachowanie istniejących budynków z możliwością przeprowadzenia robót związanych z remontem, rozbudową i przebudową na zasadach ustalonych w przepisach niniejszego planu;

5) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych, w stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami;

6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe, garaże wbudowane w budynek mieszkalny;

9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);

10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej;

11) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie: obsługi komunikacyjnej, zaplecza technicznego i gospodarczego, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej;

12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

   a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu,

   b) w przypadku budynków – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą maksymalnej liczonej w metrach wysokości budynku;

13) wymianie substancji - należy przez to rozumieć, odbudowę budynku w miejscu rozbiórki z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych.

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

1) granica opracowania;

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

3) numer i symbol przeznaczenia terenu;

4) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu: MN/RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;

5) obszar planu w granicach opracowania znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu

§ 5. W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru zabudowy zespołów osadniczych, ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

1) budynki mogą być realizowane wyłącznie na terenie przeznaczonym na ten cel w niniejszym planie;

2) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy, z uwzględnieniem położenia i ekspozycji;

3) nakazuje się formę zabudowy jako budynki wolnostojące;

4) dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażami oraz stosowanie zabudowy bliźniaczej;

5) zakazuje się zabudowy szeregowej;

6) podstawowa forma dachu:

   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 45°, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,

   b) dla budynków gospodarczych, garaży i pozostałych obiektów budowlanych - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15° - 45°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków, dopuszcza się dachy jednospadowe dla garaży o powierzchni zabudowy do 30m^2;

7) maksymalna wysokość zabudowy 18 metrów, w tym dla obiektów budowlanych:

   a) mieszkalnych jednorodzinnych - 12 metrów,

   b) gospodarczych - 5 metrów,

   c) garaży - 5 metrów;

8) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny.

§ 6. W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać na terenie MN/RM - 30% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić na terenie MN/RM - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: maksymalna 0,5, minimalna 0,01.

§ 7. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenu lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, a ponadto ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną określonych w planie;

2) prowadzenie wyłącznie takiej działalności gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych poziomów poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny;

3) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

4) nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z parkingów, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;

5) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 8. 1. Dla ochrony szczególnych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych przyjmuje się w obszarze planu uwarunkowania ustalone dla otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego utworzonego Rozporządzeniem 9/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Bielskiego Nr 9, poz.110).

2. Na terenie otuliny, obejmującej cały obszar planu, obowiązują ogólne zasady ochrony określone w wymienionym Rozporządzeniu.

§ 9. Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się na całym obszarze planu:

1) nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni, w tym: zieleni wysokiej i niskiej w obrębie terenu zabudowanego;

2) obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w § 6 ust. 2 „powierzchni biologicznie czynnych ” w obrębie terenu przeznaczonego dla zabudowy.

§ 10. W zakresie ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia planu w zakresie gabarytów obiektów, formy ogrodzeń, układu przestrzennego.

§ 11. W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1) teren i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd do dróg publicznych (bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne ogólnodostępne albo dojazdy niewydzielone), z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpożarowej;

2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 12. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, dla obszarów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania wyróżnia się teren, zaliczony do poszczególnego rodzaju określonego w przepisach odrębnych i przyjmuje się dla terenu oznaczonego w planie symbolem MN/RM - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 13. 1. Powierzchnia terenu lub działek dla projektowanych usług, działalności gospodarczej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów), z zachowaniem wymogów określonych w § 6.

2. Ustala się obsługę terenów w oparciu o ustawowy dostęp do drogi publicznej.

3. Scalanie i podziały działek należy prowadzić w oparciu o istniejące zjazdy lub wykorzystując możliwość dojazdu od strony dróg niższych kategorii. W przypadkach uzasadnionych, zarządca drogi może dopuścić inne rozwiązanie.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90°; w przypadku scaleń i podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować,

b) minimalne powierzchnie działek oraz szerokość frontu działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM, 1000m^2, front 20m,

- dla pozostałych działek - 100 m^2, front 1 m,

c) dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki.

§ 14. 1. Teren obsługiwany jest przez istniejącą drogę wewnętrzną ul. Żniwną (nie zaliczoną do żadnej z kategorii dróg publicznych), która ma powiązanie z drogą publiczną ul. Wyzwolenia.

2. W obrębie terenu przeznaczonego pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki "dojazdów niewydzielonych".

3. Zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na mapach ewidencyjnych gruntów, a niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz dopuszcza korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.

§ 15. Ustala się zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

   a) ustala się sukcesywną budowę sieci wodociągowej,

   b) utrzymuje się w obszarze planu system zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, ujęć indywidualnych i studni, oraz dopuszcza ich realizację według potrzeb,

   c) zaspokojenie potrzeb na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

   a) ustala się, iż z uwagi na objęcie obszaru planu zasięgiem aglomeracji, nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej na terenie gminy,

   b) dla terenów budowlanych położonych poza zasięgiem projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz dla istniejącej zabudowy rozproszonej ustala się obowiązek utrzymania i budowy oczyszczalni indywidualnych przy obiektowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych z odwozem ścieków do oczyszczalni,

   c) do czasu realizacji systemów kanalizacyjnych dopuszcza się rozwiązania zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu porządku i czystości w gminie,

   d) ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

   e) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów i powierzchni szczelnych poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami Prawa wodnego;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

   a) utrzymuje się zasilanie obszaru poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno - kablową 15 kV i istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV,

   b) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, nastąpi poprzez:

      - rozbudowę i przebudowę (np. wymianę transformatorów) istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia,

      - budowę nowych odcinków linii 15 kV oraz stacji 15/0,4 kV według potrzeb,

   c) ustala się rozbudowę i budowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach określonych w odpowiednich ustaleniach planu w rozdziale 3;

4) zaopatrzenie w gaz ziemny:

   a) utrzymuje się zewnętrzne źródła zasilania,

   b) zaspokojenie potrzeb w okresie perspektywicznym nastąpi poprzez niezbędną rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz powiązanie poszczególnych sieci;

5) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami;

6) zaopatrzenie w ciepło:

   a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych zapewniających zachowanie warunków obowiązujących na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowanych jako uchwały sejmiku województwa śląskiego,

   b) ustala się priorytet dla wykorzystywania ekologicznie czystych nośników energii cieplnej;

7) obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:

a) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich,

b) dopuszcza się działanie różnych operatorów oraz rozwój telefonii bezprzewodowej, w tym możliwość lokalizacji stacji bazowych nieoznaczonych w rysunku planu;

8) w granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi mieszkańców Gminy w zakresie:

a) zaopatrzenia w wodę (w tym m. in. ujęć wód, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody, hydroforni),

b)) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym m.in. przepompowni ścieków, przydomowych oczyszczalni ścieków),

c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym m.in. stacji transformatorowych),

d) zaopatrzenia w gaz i ciepło (w tym m.in. stacji redukcyjnych gazu),

e) ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej; pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;

9) w celu obsługi terenu objętego planem ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu;

10) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów szczególnych.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe, w tym ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 17. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**MN/RM.1**” z podstawowym przeznaczeniem **pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową** wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. W terenie ustala się:

1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi;

2) utrzymanie i budowę lokalnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz parkingów przy obiektach mieszkalnych;

3) utrzymanie oraz budowę dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej;

4) utrzymanie oraz realizację zieleni urządzonej, ogrodów przydomowych;

5) możliwość realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;

6) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej powinna wynosić min. 1000 m^2, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki.

3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 ÷ 7 planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie planu powierza się Wójtowi Gminy Wilkowice.

§ 19. Plan podlega publikacji na stronie internetowej gminy Wilkowice.

§ 20. Plan podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Marcin Kwiatek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/181/2020
Rady Gminy Wilkowice
z dnia 27 maja 2020 r.
Zalacznik1.pdf

rysunek planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/181/2020

Rady Gminy Wilkowice

z dnia 27 maja 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WILKOWICE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY WILKOWICE ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) po zapoznaniu się z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice** Rada Gminy Wilkowice postanawia, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje o których mowa w ust.1 będą finansowane z budżetu Gminy Wilkowice, a także ze środków zewnętrznych.

3. Harmonogramu realizacji inwestycji nie określa się.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Wilkowice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice

Obszar objęty planem obejmuje teren położony we wschodniej części gminy, zlokalizowany w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice. Obszar planu ma powierzchnię około 0,32 ha.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu oraz dopuszczenie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach, w których „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice" przyjęte uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku ten kierunek przeznaczenia dopuściło. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje uchwała Nr XXIII/177/2012 Rady Gminy Wilkowice z dnia 25 lipca 2012 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice we wschodniej części gminy (obejmującą obszar od ul. Prostej i Wyzwolenia w kierunku ul. Żywieckiej i torów kolejowych do granic gminy), której podstawowe ustalenia w zakresie opisu przeznaczeń podstawowych, dopuszczeń oraz wskaźników urbanistycznych zostały utrzymane.

Dlatego, też na wstępnym etapie prac planistycznych nad uchwałą inicjującą Rady Gminy Wilkowice o numerze uchwały Nr VII/58/2019 z dnia 24 kwietnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice podjęta została decyzja, że przedmiotowa zmiana w istocie będzie nowym dokumentem, a nie wyłącznie nowelizacją obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podyktowane to zostało przede wszystkim analizą stanu prawnego, który był podstawą opracowania uchwały Nr XXIII/177/2012 Rady Gminy Wilkowice z dnia 25 lipca 2012 r. to jest stanu wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmienie według Dziennika Ustawa z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami do 2012 r. Analiza wskazała na szereg zmian prawnych, które ze względu na ograniczony zakres przestrzenny, poprzez nowelizację nie mogłyby zostać prawidłowo wyartykułowane, w szczególności w zakresie zmian wynikających ze zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również z ustawy z dnia 16 listopada 2012 r. o zmianie ustawy - Prawo telekomunikacyjne oraz niektórych innych ustaw, ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw, ustawy z dnia 9 października 2018 r. o rewitalizacji i innych.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) przedstawia się:

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

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice" uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, w celu wyeliminowania chaosu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy w sposób harmonijny i nawiązujący do otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice;

- w planie zrezygnowano z ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, gdyż fragment objęty ustaleniami planu znajduje się w obszarze planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie zmiany

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice we wschodniej części gminy (obejmującą obszar od ul. Prostej i Wyzwolenia w kierunku ul. Żywieckiej i torów kolejowych do granic gminy), w której linia zabudowy kształtowana jest na podstawie przepisów odrębnych, ponadto kształt działek, lokalizacja pomiędzy dwoma drogami wewnętrznymi narzuca nawiązanie do linii zabudowy istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą planu, tym samym zostanie utrzymany ład przestrzenny w tym fragmencie gminy Wilkowice

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie planu;

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem brak obiektów i obszarów zabytkowych,

c) walory współczesne – w obszarze planu brak walorów współczesnych,

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

a) w obszarze planu nie występują tereny leśne,

b) w stanie istniejącym występują użytki rolne, jednakże zgodnie z ustaleniami planu oraz ustaleniami studium nie zostaną one zachowane,

c) w obszarze planu brak jest obszarów, które zostały lub mogą zostać uznane za cenne przyrodniczo,

d) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

e) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego, została zapewniona odpowiednia ochrona terenu;

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić, iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują żadne obiekty podlegające ochronie kulturowej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w projekcie planu nie wskazano obszarów przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych,

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) w celu zagwarantowania dostępu do drogi publicznej, wskazano publiczny układ komunikacyjnego, mając jednocześnie na uwadze, iż część działek posiada zapewniony dostęp do dróg publicznych z dróg znajdujących się poza obszarem opracowania.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej nie będą realizowane inne cele publiczne, w zakresie realizacji uzbrojenia terenu plan gwarantuje możliwość jego realizacji;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące sąsiadujące z terenem planu drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Wilkowice wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły uwagi do planu,

h) przygotował projekt planu,

i) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice Radzie Gminy Wilkowice,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej projektowanego zagospodarowania.

2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice(obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice" uwzględniono:

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie 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 spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu oraz z uwagi na konieczność wskazania zgodnie z obowiązującym Studium terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W założeniu projekt planu ma doprowadzić do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzeni według obowiązującego stanu prawnego.

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

d) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalania parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne.

3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice" uwzględniono:

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

- w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową o intensywności niepowodującej dużego ruchu komunikacyjnego;

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez bezpośredni dostęp wszystkich istniejących działek do drogi publicznej gminnej,

- utrzymanie obsługi planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej poprzez przystanek autobusowy zlokalizowany poza obszarem opracowania,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w Wilkowicach prowadzona jest linia autobusowa zapewniające połączenia z innymi częściami gminy i powiatu, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojścia;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów –, lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości

i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu jest obszarem niezabudowanym, planowane przeznaczenie stanowi uzupełnienie o kolejne linie zabudowy istniejącej przy ulicy Wyzwolenie w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu uznać należy za teren w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy. Wyznaczony teren pod zabudowę charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

4. ***Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.***

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Wilkowice potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilkowice i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez plany miejscowe.

5. ***Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.***

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastrukturą techniczną i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie nie będzie generował wzrostu wydatków. Ponadto plan nie przyniesie bezpośrednio wydatków na realizację infrastruktury, gdyż większość uzbrojenie terenu został już zaplanowana w poprzednim planie miejscowym a ponadto w większości będzie realizowane przez właścicieli nieruchomości z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

6. ***Procedura formalno-prawna***

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 335 z późna. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7. ***Rozwiązania projektu planu***

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilkowice, przyjętego uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku. Podstawowe warunki kształtowania polityki przestrzennej „Studium…" w obszarze planu przyjmują jako kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym:

„*Przeznaczenie podstawowe dla terenów mieszkaniowych:*

MN - tereny przeznaczone są dla lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych: w formie jednej bryły lub zespołu budynków, z dopuszczeniem w ograniczonym zakresie powierzchniowym zagospodarowania różnymi formami działalności gospodarczej i usługowej; a także dla budynków gospodarczych i garaży,

Przeznaczenie uzupełniające dla terenów mieszkaniowych:

Z uwagi na skale i szczegółowość sporządzania studium dla każdego terenu w ramach zespołów urbanistycznych mieszkaniowych przeznaczeniami mogącymi występować dodatkowo w jego granicach mogą być: drogi publiczne, drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi wewnętrzne, różne formy zieleni

towarzyszącej obiektom budowlanym, a także zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury oraz urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zdefiniowania w przyszłych planach miejscowych.

Dla potrzeb społeczności lokalnej przy terenach MW umożliwia się lokalizację urządzeń rekreacji, a także placów zabaw. W terenach MN, MU w procesie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyznaczenie konkretnych terenów dla lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej, przy zachowaniu ogólnych parametrów kształtowania zabudowy określonych w studium.

Dla terenów oznaczonych symbolem „MN" studium określa następujące kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

-należy tak kształtować zabudowę, aby zminimalizować jej negatywny wpływ na walory wizualne i atrakcyjność krajobrazu,

-należy zapewnić ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych przed nieplanową zabudową rozproszoną,

-dla nowych terenów budowlanych - parametry działek budowlanych należy dopasować do ustaleń w tym zakresie w zależności od rodzaju terenu,

-należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe /cegła, drewno, kamień/,

-zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

-w stosunku do budynków istniejących, których forma architektoniczna nie spełnia określonych wymogów, zaleca się stopniową zmianę ich formy przy okazji remontów, przebudowy lub nadbudowy.

Dla terenów oznaczonych symbolem „MN" studium określa następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania: powierzchnia zabudowy 30 – 50 %, powierzchnia biologicznie czynna 30 – 50 %, kształt dachu, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30 - 45, wysokość budynku,6 – 12 m"

Kierunki te na etapie planu zostały wprowadzone z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.