

**Projekt**

z dnia 23 października 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LV/413/2023  
RADY GMINY PŁUŻNICA**

z dnia 30 października 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie  
Płużnica i Czaple**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz uchwały nr XXXI/211/2017 Rady Gminy Płużnica z dnia 29 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Płużnica i Czaple uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Płużnica i Czaple po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica zatwierdzonego uchwałą Nr VII/50/2015 Rady Gminy Płużnica z dnia 29 kwietnia 2015 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Płużnica i Czaple - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Płużnica;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 7) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 8) przeznaczeniu podstawowym terenu - „należy przez to rozumieć przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz zielenią towarzyszącą;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, przy czym nie mogące kolidować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie o więcej niż 1,3m;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, z którą musi pokrywać się min 80% rzutu poziomego ściany budynku zlokalizowane w pierzei ulicy, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie o więcej niż 1,3m;
- 12) zabudowie usługowo-mieszkaniowej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z przewagą funkcji usługowej bilansowanej w ramach poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, o określonych w ustaleniach szczegółowych zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu;
- 13) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach specjalistycznej produkcji rolniczej oraz innych budynkach inwentarskich;
- 14) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki produkcyjne, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 15) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, ciągów pieszych, placów, terenów zieleni, w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietożsame z „obszarem przestrzeni publicznej”.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej założenia podworskiego w Płużnicy;
- 8) strefa ochronna 700m od istniejących elektrowni wiatrowych;
- 9) strefa ochronna w odległości 150m od cmentarza;
- 10) pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 11) pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych NN;
- 12) gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefą kontrolowaną;
- 13) gazociąg średniego ciśnienia DN180 wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- 14) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 34, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **DZIAŁ II. Przeznaczenie terenów**

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: MN1 – MN23;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolami: MNU1 – MNU10;
- 3) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej oznaczone na rysunku symbolami: UM1 – UM3;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: MW1 – MW4;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: U1 – U4;
- 6) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: UP1-UP3;
- 7) tereny usług handlu, oznaczone na rysunku symbolami: UH1-UH3;
- 8) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem: UO;
- 9) teren zabudowy produkcyjno usługowej, oznaczony na rysunku symbolem: PU;
- 10) teren zabudowy produkcyjnej, oznaczony na rysunku symbolem: P;
- 11) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolami: RM1 i RM2;
- 12) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami: R1-R5;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: ZP1 – ZP5;
- 14) tereny zieleni śródpolnej i nadwodnej, oznaczone na rysunku symbolami: Z1 – Z4;
- 15) teren lasów, oznaczony na rysunku symbolem: ZL;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: WS1-WS8;
- 17) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku symbolem: KO;
- 18) teren infrastruktury technicznej wodociągów, oznaczony na rysunku symbolem: W;
- 19) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem: E;
- 20) tereny parkingów, oznaczone na rysunku symbolami: KP1-KP3;
- 21) teren drogi głównej publicznej, oznaczony na rysunku symbolem: KDG;
- 22) tereny dróg lokalnych publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: KDL1-KDL4;
- 23) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: KDD1 – KDD8;
- 24) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: KDW1 – KDW11;
- 25) tereny ciągów pieszo rowerowych, oznaczone na rysunku symbolami: KDX1-KDX10.

## **DZIAŁ III. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-33, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie wyznaczonych planem linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

3. Na obszarze objętym planem budynki projektować równolegle lub prostopadle do najbliższej zlokalizowanej linii zabudowy w stosunku do projektowanego budynku lub do istniejących budynków na działce budowlanej.

**DZIAŁ IV.**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, UM oraz PU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP i UO ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

**DZIAŁ V.**  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w Rejestrze Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

3. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- a) historyczną zabudowę ujętą w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- b) strefę ochrony konserwatorskiej założenia podworskiego w Płużnicy ujętą w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- c) teren stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Na obszarze objętym planem występuje istniejąca zabudowa historyczna znajdująca się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków: budynek gospody Płużnica 84, dz. nr ewid. 138/13 położony w obrębie terenu UH1, budynek mieszkalny Płużnica 80, dz. nr ewid. 149/6 położony w obrębie terenu UM1, budynek mieszkalny Płużnica 83, dz. nr ewid. 49/7 położony w obrębie terenu UM1, budynek mieszkalny Płużnica 13, dz. nr ewid. Nr 70 położony w obrębie terenu MNU5, budynek mieszkalny Płużnica 25, dz. nr ewid. 99/1 położony w obrębie terenu MNU4, budynek gospodarczy w zespole pofolwarcznym, dz. nr ewid. 103/2 i 104, położony w obrębie terenu MNU10, budynek kolejowy Płużnica 88, dz. Nr 150/4 położony w obrębie terenu MW1, mieszkalny budynek kolejowy Płużnica 67, dz. Nr 151/1 położony w obrębie terenu MW1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. Dla budynków ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków obowiązują:

- a) nakaz zachowania historycznego wyglądu budynków w zakresie gabarytu i kształtu dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- b) nakaz przywracania pierwotnych, historycznych kompozycji i podziałów elewacji, w tym detalu architektonicznego, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okiennej o podziałach jak historyczne,
- c) nakaz utrzymania i przywracania ceramicznych pokryć dachowych,
- d) zakaz zewnętrznego ocieplania i tynkowania ceglanych elewacji,
- e) prace przy obiektach należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

6. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej założenia podworskiego w Płużnicy ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków obowiązują:

- a) nakaz zachowania historycznej kompozycji parkowej,
- b) nakaz zachowania i pielęgnacji okazów starodrzewu,
- c) dopuszczenie nowej zabudowy w poszanowaniu dla historycznej kompozycji założenia podworskiego,
- d) zakaz zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem małej architektury związanej z funkcjonowaniem parku w granicach parku,
- e) zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni parkowej.

7. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

## **DZIAŁ VI.**

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

§ 8. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią droga główna publiczna (KDG); drogi lokalne publiczne (KDL); drogi dojazdowe publiczne (KDD), tereny ciągów pieszo rowerowych (KDX) i tereny zieleni urządzonej (ZP) nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

## **DZIAŁ VII.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

1. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°;
- 3) minimalne powierzchnie działek 800m<sup>2</sup>.

## **DZIAŁ VIII.**

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

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 7,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Na rysunku planu oznaczono pas technologiczny od istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć (NN) o szerokości 25,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz nasadzeń zieleni wysokiej pod linią i w odległości 5,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii w świetle koron z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną w odległości 150m od granic cmentarza w obrębie której ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów korzystających z wody do sieci wodociągowej z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną 700m od istniejących elektrowni wiatrowych w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.

6. Na rysunku planu oznaczono przebieg istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN180 wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 6m, po 3m od osi gazociągu w każdą ze stron, w obrębie której ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, zakaz urządzania stałych składów, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Na rysunku planu oznaczono przebieg istniejącego gazociągu DN300 wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 70m, po 35m od osi gazociągu w każdą ze stron, w obrębie której ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych, zakaz urządzania stałych składów, z zachowaniem przepisów odrębnych.

#### **DZIAŁ IX.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **DZIAŁ X.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 12. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

#### **DZIAŁ XI.**

##### **Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 – MN23 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych,
  - b) wiat,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 5) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego 10,0m;
- 6) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat: 6,0m;
- 7) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>;
- 8) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,40;
- 11) maksymalną powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 30%;
- 12) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 13) na terenach MN12, MN16, MN19 i MN23 nakaz zachowania istniejącej zieleni nadwodnej oraz zadarnionego pasa od istniejącego rowu na szerokości minimum 10,0m od linii brzegowej;

- 14) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz minimalnie 1 stanowiska parkingowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 16) minimalna wielkość działki budowlanej w obrębie terenów:
  - a) MN 9, MN 10, MN 11, MN 12, MN 13, MN14, MN 15, MN 16, MN 17 i MN 18 – 800m<sup>2</sup>,
  - b) MN 20, MN 21, MN 22 i MN 23 – 1000m<sup>2</sup>.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1 – MNU10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane lub wolnostojące do maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych;
  - b) wiat,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 5 i ust 6;
- 5) maksymalną wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: 10,0m;
- 6) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat: 6,0m;
- 7) maksymalną wysokość do okapu dla nowo projektowanych budynków na terenie MNU1: 3,0m;
- 8) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>;
- 9) maksymalna wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 10) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,50;
- 13) maksymalną powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 15) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 1 stanowiska parkingowego na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz minimalnie 1 stanowiska parkingowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych.

§ 15. Dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UM1 – UM3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa dla środowiska,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowo – mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) wiat,
  - d) dojazdów i parkingów,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 5;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz realizacji zabudowy dla tzw. usług niepożądanych społecznie, takich jak: blacharni, lakierni, stolarni, warsztatów mechaniki pojazdowej oraz zakładów pogrzebowych;
- 7) maksymalną wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: 10,0m;
- 8) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat: 6,0m;
- 9) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym i wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>;
- 10) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,50;
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 15) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 1 stanowiska parkingowego na każdy lokal mieszkalny, w obrębie garażu, wiaty lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat i stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW1 – MW4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska wbudowane w parter budynek mieszkalnego wielorodzinnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) wiat,
  - c) placów zabaw,
  - d) dojazdów i parkingów,
  - e) garaży wbudowanych,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;



- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 5;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) maksymalną wysokość istniejącego budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego: 14,0m;
- 7) maksymalną wysokość nowoprojektowanego budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego: 16,0m;
- 8) maksymalną wysokość wiat: 6,0m;
- 9) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym i wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 20<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>;
- 10) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 11) zakaz przysłaniania ekspozycji ze wskazanego na terenie MW1 punktu widokowego;
- 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,15;
- 14) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 15) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 16) na terenach MW3 i MW4 nakaz zachowania istniejącej zieleni nadwodnej oraz zadarnionego pasa od istniejącego rowu na szerokości minimum 10,0m od linii brzegowej;
- 17) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 1,5 stanowiska parkingowego na każdy lokal mieszkalny, w obrębie wbudowanego w budynek garażu, wiaty lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat i stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 17.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U1 – U4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa nieuciążliwa dla środowiska;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) wolnostojących wiat,
  - c) dojazdów i parkingów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz realizacji zabudowy dla tzw. usług niepożądanych społecznie, takich jak: blacharni, lakierni, stolarni, warsztatów mechaniki pojazdowej oraz zakładów pogrzebowych,
- 5) szerokość elewacji pojedynczych projektowanych budynków na terenach U1 i U2 od strony drogi powiatowej: maksymalnie 20,0m;
- 6) maksymalną liczbę kondygnacji budynku usługowego: II kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalną wysokość budynku usługowego: 11,0m;
- 8) maksymalną wysokość wiat: 6,0m;
- 9) krycie dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;
- 10) maksymalną wysokość budowli 9,0m od poziomu terenu;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,2;
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 45%;
- 14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 15) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0m w obrębie terenu U2 od strony przyległych terenów, w granicach których dopuszczono lokalizację funkcji mieszkaniowej;
- 16) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie w obrębie wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 18.** Dla terenów usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP1-UP3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe dla środowiska, usługi oświaty, kultury, administracji, sportu, biurowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów sportu i rekreacji,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat,
  - d) dojazdów i parkingów,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:
    - w obrębie terenu UP1: maksymalnie 9,0m do gzymsu,
    - w obrębie terenu UP2: maksymalnie 10,0m do kalenicy i maksymalnie 5,0m do okapu,
    - w obrębie terenu UP3: maksymalnie 13,0m do kalenicy i maksymalnie 9,0m do okapu lub gzymsu,
  - b) dla budynków gospodarczych i wiat: maksymalnie 6,0m,
- 4) geometrię dachów:
  - a) dla budynku przeznaczenia podstawowego: dachy płaskie, dachy dwuspadowe symetrycznie zbiegające się w kalenicy lub dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
  - b) dla budynku gospodarczego i wiaty: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;
- 5) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,20,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,20,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 8) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie w obrębie wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 19.** Dla terenów usług handlu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UH1-UH3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: usługi handlu;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług nieuciążliwych dla środowiska,
  - b) usług gastronomii, hotelowych, biurowych,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat,
  - e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji zabudowy dla tzw. usług niepożądanych społecznie, takich jak: blacharni, lakierni, stolarni, warsztatów mechaniki pojazdowej oraz zakładów pogrzebowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 5;
- 5) maksymalną wysokość budynku usługowego: 11,0m;
- 6) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i wiat: 6,0m;
- 7) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;
- 8) maksymalną wysokość budowli 9,0m od poziomu terenu;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,2;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 50%;
- 12) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 13) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych;
- 14) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla terenu UH2 i UH3 w ramach terenu parkingu KP2;
- 15) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg dojazdowych oraz terenu UH1 istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej.

**§ 20.** Dla terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) placów zabaw i ogrodów jordanowskich,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) wiat,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalną wysokość budynku usługowego: 11,0m;
- 4) maksymalną wysokość wiat: 6,0m;
- 5) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;
- 6) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,6;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 80 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 21.** Dla terenu zabudowy produkcyjno usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynek mieszkalny jednorodzinny właściciela;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
  - b) dojazdów i parkingów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) paneli fotowoltaicznych na dachach budynków mocy łącznej ponad 100 KW;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów, z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie prowadzenia działalności zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 5;
- 7) maksymalną wysokość budynków: 12,0m;
- 8) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i wiat: 6,0m;
- 9) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> ;
- 10) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomemu terenu;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,2;
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 50%;
- 14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;
- 15) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0m w obrębie terenu U2 od strony przyległych terenów, w granicach których dopuszczono lokalizację funkcji mieszkaniowej;
- 16) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na lokal mieszkalny, w obrębie garaży, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie wiat i stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 22.** Dla terenu zabudowy produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
  - b) dojazdów i parkingów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) paneli fotowoltaicznych na dachach budynków mocy łącznej ponad 100 KW;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
  - 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów, z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem terenu;
  - 6) maksymalną wysokość budynków: 12,0m;
  - 7) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i wiat: 6,0m;
  - 8) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 20<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;
  - 9) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
  - 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
  - 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,2;
  - 12) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 50%;
  - 13) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 14) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0m w obrębie terenu U2 od strony przyległych terenów, w granicach których dopuszczono lokalizację funkcji mieszkaniowej;
  - 15) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków w obrębie w obrębie garaży, wiat i stanowisk parkingowych naziemnych.

§ 23. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM1 i RM2** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków gospodarczych, garażowych, budynków związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym;
  - c) dojazdów i parkingów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 25%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;
- 4) gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość nowoprojektowanych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 10,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 10,0m,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 6,0m,
  - d) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci do 45°;
  - e) maksymalna wysokość budowli – 20,0m,
- 5) ustala się maksymalną obsadę w budynku inwentarskim do 40 DJP;
- 6) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie garaży, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz minimalnie 1 stanowisko parkingowe na każde 5 osób zatrudnionych w obrębie wiat i stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 24.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku symbolami: **R1-R11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3 i 4;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach: R1. R3. R5, R7, R9, R11:
  - a) budowli rolniczych,
  - b) dojazdów rolniczych,
  - c) urządzeń wodnych, melioracji i służących ochronie przed suszą,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenach: R2, R4, R6, R8, R10:
  - a) dojazdów rolniczych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 98%;
- 6) maksymalna wysokość budowli – 15,0m.

**§ 25.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP1 – ZP5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) ogrodów jordanowskich;
  - c) boisk, urządzeń sportowych;
  - d) klombów, fontann,
  - e) dróg pieszych i rowerowych,
  - f) pomników,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obowiązek przeznaczenia min. 80% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

- 5) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m;
- 6) maksymalna wysokość wiat - 6,0 m;
- 7) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

§ 26. Dla terenów zieleni śródpolnej i nadwodnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Z1 – Z4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zielen śródpolna i nadwodna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: uprawy polowe, stawy, ogrody;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni urządzonej i nieurządzonej,
  - b) wiat,
  - c) dróg pieszych i rowerowych;
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obowiązek przeznaczenia min. 85% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m;
- 7) maksymalna wysokość wiat - 6,0 m;
- 8) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 9) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku symbolem: **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 28. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku symbolami: **WS1-WS8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) mostów i pomostów,
  - b) kładek pieszych i rowerowych,
  - c) infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wysokość budowli 2,0m.

§ 29. Dla terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonego na rysunku symbolem: **KO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa związana z oczyszczalnią ścieków;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków i budowli,
  - b) parkingów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalną wysokość budynków: 10,0m;

- 5) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$  ;
- 6) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,4;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 30%;
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0m od strony przyległych terenów, w granicach których w planach miejscowych dopuszczono lokalizację funkcji mieszkaniowej;
- 12) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 1 stanowiska parkingowego w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 30.** Dla terenu infrastruktury technicznej wodociągów, oznaczonego na rysunku symbolem: **W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa związana z ujęciem wody;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków i budowli,
  - b) parkingów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalną wysokość budynków: 10,0m;
- 5) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 6) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,4;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 30%;
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 2 stanowisk parkingowych w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 31.** Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku symbolem: **E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektu wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość obiektu stacji transformatorowej - 6,0m;
- 4) krycie dachem płaskim;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 7) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej.



§ 32. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku symbolami: **KP1-KP3** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny parkingów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) dojazdów,
  - c) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej.

## **DZIAŁ XII.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

§ 33. 1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią droga główna publiczna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**, drogi lokalne publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1-KDL4**, drogi dojazdowe publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1 – KDD8**, drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1 – KDW11** oraz ciągi pieszo rowerowe oznaczone symbolami **KDX1-KDX10**.

2. Dla terenu drogi głównej publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**, przeznaczonego na poszerzenie drogi wojewódzkiej ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów dróg lokalnych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1-KDL4**, dróg dojazdowych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1 – KDD8**, oraz terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW1 – KDW11**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów ciągów pieszo rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX1-KDX10**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji chodników, ścieżek rowerowych i zieleni w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz zachowania zadrzewień nadwodnych i zadarnionej strefy buforowej od rowu na szerokości minimum 1,5m od linii brzegowej.

§ 34. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 5 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 8) minimalne przekroje sieci gazowych 25mm;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 11) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 13) dopuszcza się gromadzenie, magazynowane i wykorzystywane wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 15) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 16) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 17) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 18) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 19) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 20) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 21) w obrębie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów P i PU obowiązuje maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

### **DZIAŁ XIII.**

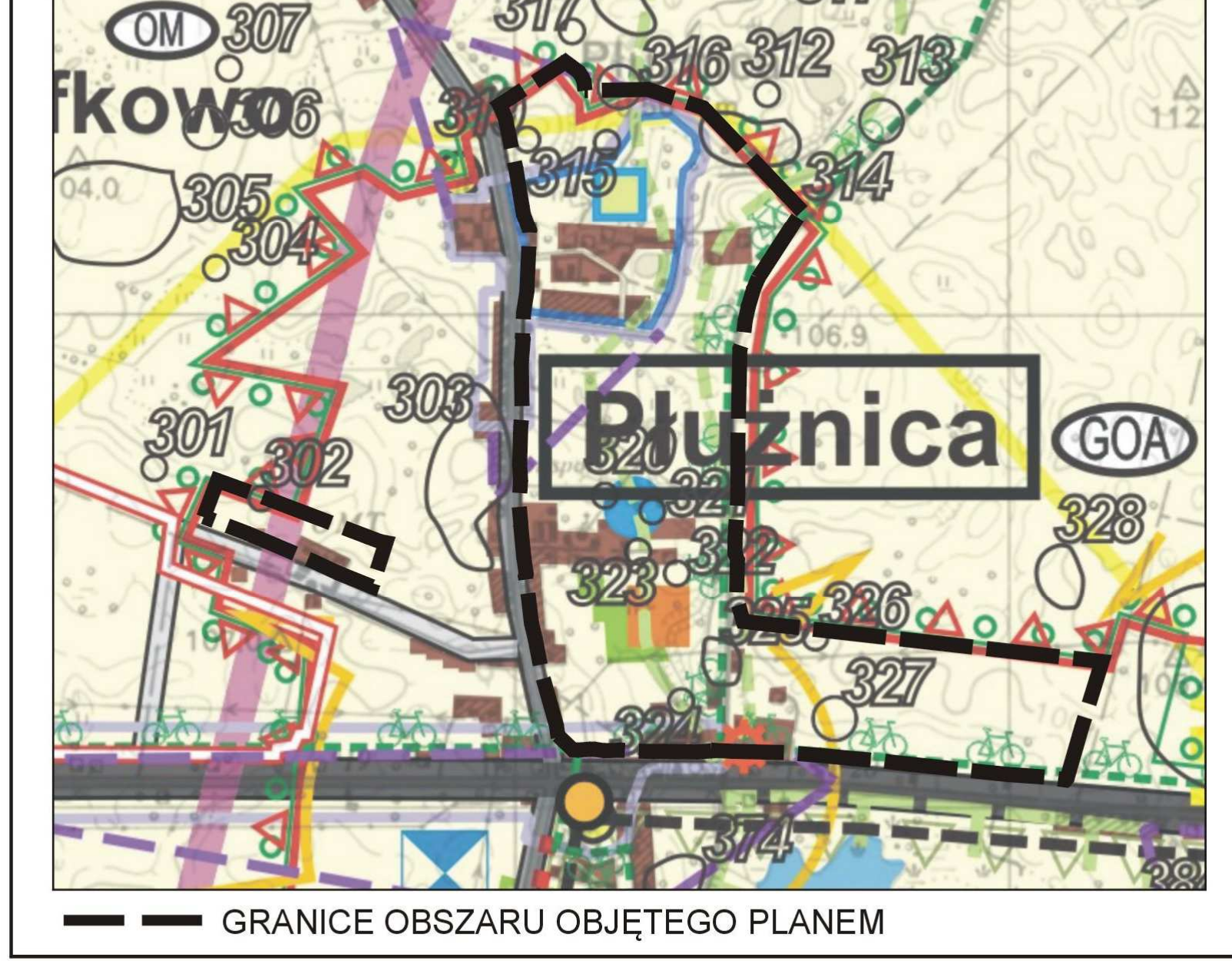
#### **Ustalenia końcowe**

**§ 35.** Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

**§ 36.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płużnica.

**§ 37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁUŻNICA /wrys/**  
(Uchwała nr VII/50/2015 Rady Gminy Płużnica z dnia 29 kwietnia 2015r.)



**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO WSIE PŁUŻNICA I CZAPLE**

**RYSunEK PLANU**

SKALA 1: 2000

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr ... / ... / 2023  
Rady Gminy Płużnica  
z dnia ... 2023 r.

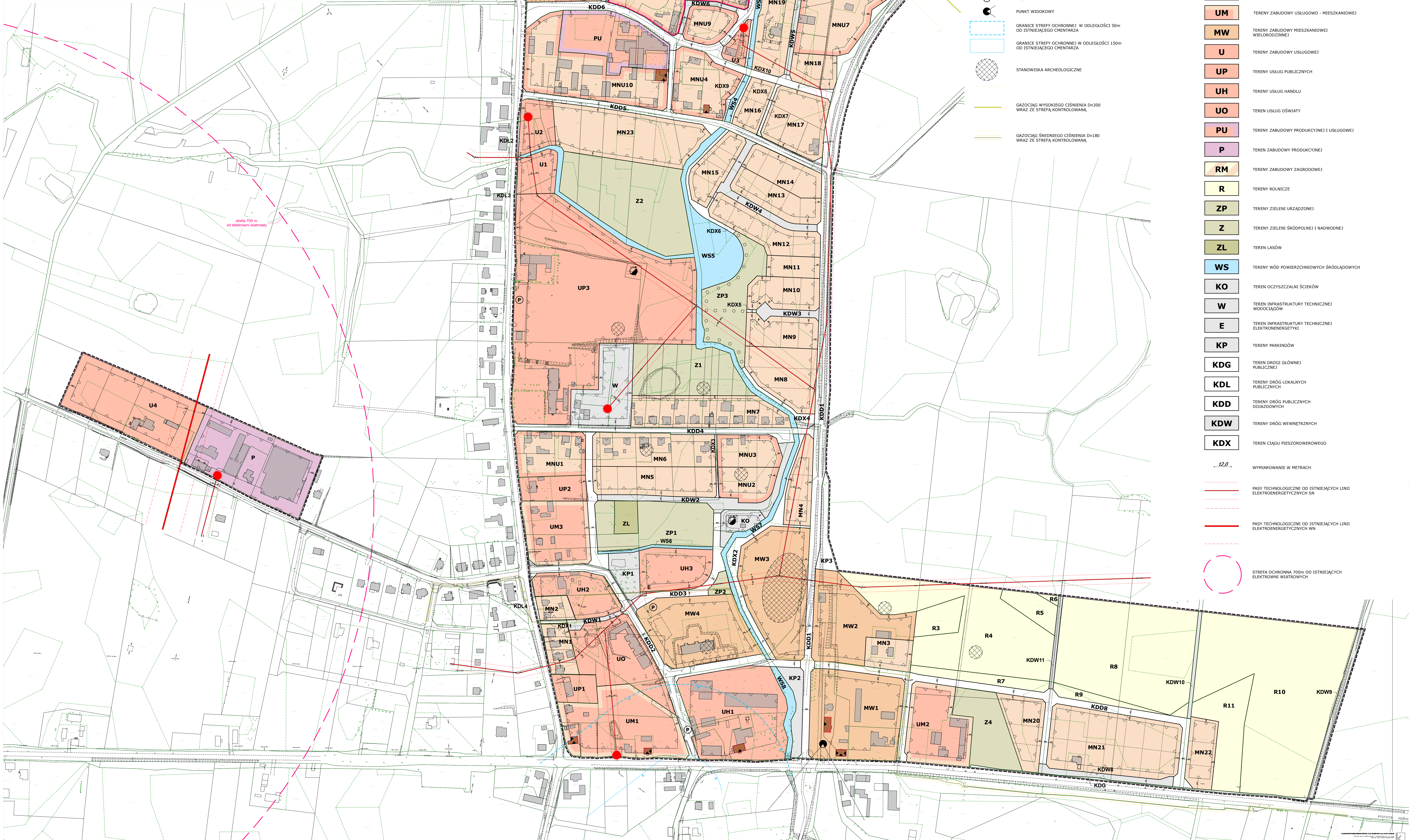
Uchwała ogłoszona  
w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Kujawsko - Pomorskiego  
po z dnia ... 2023 r.

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA UJĘTA W WOJEWÓDZKIEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZALOŻENIA PODWORSKIEGO
- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- NASILIWOVA STACJA TRANSFORMATOROWA
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE NIEWYDZIELONE
- PARKINGI NIEWYDZIELONE
- PRZEPOMPOWNE ŚCIEKÓW
- UJĘCIE WODY
- PUNKT WIDOKOWY
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ W ODLEGŁOŚCI 50m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ W ODLEGŁOŚCI 150m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA dn300 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- GAZOCIĄG ŚRÓDNIENNEGO CIŚNIENIA dn180 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY USŁUG HANDLU
- TERENY USŁUG OŚWIATY
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY ZIELENI ŚRÓDPOLNEJ I NADWODNEJ
- TERENY LASÓW
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄPOWYCH
- TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGÓW
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- TERENY PARKINGÓW
- TERENY DROGI GŁÓWNEJ PUBLICZNEJ
- TERENY DROG LOKALNYCH PUBLICZNYCH
- TERENY DROG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH
- TERENY CIĄGU PIESZOROWEROWEGO
- WYMIAROWANIE W METRACH
- PASY TECHNOLOGICZNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN
- PASY TECHNOLOGICZNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WN
- STREFA OCHRONNA 700m OD ISTNIEJĄCYCH ELEKTROWNI WATKOWYCH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/413/2023

Rady Gminy Płużnica

z dnia 30 października 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Płużnica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Płużnica i Czaple**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

**Rada Gminy Płużnica:**

nie rozstrzyga, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Płużnica i Czaple

**Uzasadnienie**

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada 2020r. do 30 listopada 2020r. Dnia 27 listopada 2020r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 4 grudnia 2020 r. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

Ponownie przedmiotowy projekt mpzp był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 lipca 2023r. do 4 sierpnia 2023r. Dnia 18 lipca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 18 sierpnia 2023 r. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/413/2023

Rady Gminy Płużnica

z dnia 30 października 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Płużnica o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Płużnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Płużnica i Czaple jest wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Płużnica, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Płużnica i właściwego zakładu branżowego.

§ 2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Płużnica;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/413/2023  
Rady Gminy Płużnica  
z dnia 30 października 2023 r.

**Załącznik4.gml**

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## Uzasadnienie

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Płużnica i Czaple

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXXI/211/2017 Rady Gminy Płużnica z dnia 29 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Płużnica i Czaple.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji bieżących procesów inwestycyjnych w tej części gminy Płużnica.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

**1) Wymogi ład przestrzenny, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy.

**2) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika; odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej; zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, w obrębie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów P i PU obowiązuje maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie terenów P i PU dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachach budynków mocy łącznej ponad 100 KW, zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

**3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

**5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.

**6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.

9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.

12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających zachowanie uwarunkowań wynikających z istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących kontynuację istniejącej zabudowy mieszkalnej.

13) **Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przedmiotowy mpzp jest niesprzeczny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Płużnica, stanowiącej załącznik do uchwały nr XX./ 144./ 2016 Rady Gminy Płużnica z dnia 31 maja 2016 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Płużnica.

### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.



Na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z aktualizacją i preredagowaniem zapisów przedmiotowego planu oraz sporządzeniem rysunku planu z wykorzystaniem cyfrowej mapy projekt planu został przekazany ponownie do wyłożenia do publicznego wglądu. Na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu również nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym Wójt Gminy Płużnica zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Płużnica projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.