

**UCHWAŁA NR VIII/67/2019  
RADY GMINY PŁUŻNICA**

z dnia 26 lipca 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrówka, gmina Płużnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) oraz uchwały Nr XXXII/219/2017 Rady Gminy Płużnica z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrówka, gmina Płużnica, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica przyjętego uchwałą Nr VII/50/2015 Rady Gminy Płużnica z dnia 29 kwietnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrówka, gmina Płużnica, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 2,29 ha, którego granice przedstawia rysunek miejscowego planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w uchwale inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol terenu;
- 5) wymiarowanie;
- 6) budynek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską;
- 7) przeznaczenie terenu:
  - a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - b) P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
  - c) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 oraz znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie od linii rozgraniczającej z pasem drogowym lica budynku najmniej na odległość określoną w uchwale, linia zabudowy dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, krużganków, podcieni itp.;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu składające się z numeru porządkowego oraz oznaczenia literowego oznaczającego przeznaczenie;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 4.** Stwierdzono, że w granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem IZP ustala się zakaz budowy budynków.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 7.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej we wszystkich terenach znajdujących się w granicach obszaru planu;
- 2) budowa sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków:
  - a) ścieki komunalne odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
  - b) pozostałe ścieki odprowadzane do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do ziemi w granicach działki budowlanej lub do rowów odwadniających, w tym zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę urządzeń melioracji, w tym rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach spełniających standardy emisji gazów i pyłów do powietrza w oparciu o przepisy odrębne, a tym samym ograniczające emisję niską;

- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW wykorzystywanych wyłącznie na użytek własny;
- 9) obsługa w zakresie telekomunikacji z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, w sposób nie widoczny z ciągów komunikacyjnych.

**§ 8.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej o powierzchni 800m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem ustęp 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni poniżej 800m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację, a także wydzielanej celem powiększenia działki sąsiedniej.

**§ 9.** Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 10.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Nie ma potrzeby ustalania:
  - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów rekreacyjnych jak wiaty i altany do 3,5m wysokości oraz urządzenia rekreacyjne, a także budowę stawu i ścieżek pieszych;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,05;
  - 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: 5%;
  - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%.

**§ 11.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie usług wyłącznie jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej w budynku mieszkalnym;
  - 3) dopuszcza się usługi, w tym handel z zachowaniem następujących zasad:
    - a) udział powierzchni użytkowej usług nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
    - b) uciążliwość prowadzonych usług musi mieścić się w granicach działki budowlanej,
    - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - d) zakazuje się prowadzenia warsztatów naprawy pojazdów, usług kamieniarskich, skupów złomu, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się podpiwniczanie budynków;
- 3) realizacja garaży w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, dobudowane lub wolnostojące.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną budynek mieszkalny o wartościach historyczno-kulturowych wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu;
- 2) ustala się następujące zasady ochrony zabytkowego budynku:
  - a) nakaz zachowania historycznego wyglądu budynku w zakresie: gabarytu budynku, geometrii dachu, rozmieszczenia i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) nakaz utrzymania ceglanych elewacji i ceramicznego pokrycia dachu,
  - c) prace remontowo-budowlane przy budynku należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tj. na przedłużeniu elewacji frontowej istniejącego budynku mieszkalnego i dalej w odległości 6m od granicy terenu z istniejącą drogą powiatową;
- 5) wysokość zabudowy: max. 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku połaci od 20° do 45°,
  - b) wszystkie główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia, dopuszcza się inne nachylenie daszków nad lukarnami, wiatrołapami itp.,
  - c) główne kalenice projektowanych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na działkach przylegających do drogi powiatowej równoległe do drogi powiatowej z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ,
  - d) główne kalenice projektowanych budynków gospodarczo-garażowych na działkach przylegających do drogi powiatowej równoległe lub prostopadłe do drogi powiatowej z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 7) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru max. 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku, dla budynków podpiwniczonych max. 0,8 m;
- 8) pokrycie dachów w odcieniach naturalnych brązów, czerwieni i szarości;
- 9) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;
- 10) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach działki budowlanej:
  - a) w liczbie 2 miejsca postojowe na mieszkanie, z uwzględnieniem miejsca w garażu,
  - b) dodatkowo dla funkcji usługowej w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) teren nie wymaga określania liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 12.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3P/U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa produkcyjno-usługowa;
  - 2) dopuszcza się składy i magazyny;
  - 3) z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej zakazuje się:
    - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - b) lokalizacji składów węgla, kruszyw i gruzu,
    - c) prowadzenia usług w zakresie skupu i składowania złomu oraz innych materiałów do recyklingu.
2. Nie ma potrzeby ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 40%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 4) wysokość zabudowy do 12,0m, do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tj. na przedłużeniu elewacji istniejącego budynku produkcyjnego i dalej w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą powiatową;
- 7) ustalenia w zakresie miejsc do parkowania:
  - a) dla funkcji usługowej ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie minimum 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla funkcji produkcyjnej ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie minimum 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub minimum 1 miejsce na 1 zatrudnionego,
  - c) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych według potrzeb wynikających z profilu prowadzonej działalności,
  - d) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i ciężarowych należy zorganizować jako naziemne,
  - f) miejsca do parkowania należy zlokalizować w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność lub do której inwestor prowadzący działalność posiada tytuł prawny do dysponowania nieruchomością, w tym również położonych poza obszarem objętym opracowaniem planu,
  - g) dla zapewnienia liczby miejsc do parkowania wlicza się również miejsca zorganizowane na działkach poza obszarem objętym planem.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 13.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia wynikające z uchwały Nr XXX/212/98 Rady Gminy w Płużnicy z dnia 24 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica w części dotyczącej jednostki bilansowej obejmującej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 15 we wsi Dąbrówka (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 30, poz. 205 z dnia 4 maja 1999 r.).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płużnica.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Płużnica.

Przewodniczący Rady Gminy  
Płużnica

**Szymon Dudzik**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/67/2019

Rady Gminy Płużnica

z dnia 26 lipca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrówka, gmina Płużnica**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009), stwierdza się, że wobec braku uwag nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Płużnica nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu miejscowego, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 i 1000), zadania własne gminy.

2. W granicach obszaru objętego planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, nie przewiduje się.

**Uzasadnienie**  
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Dąbrówka, gmina Płużnica.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr XXXII/219/2017 Rady Gminy Płużnica z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrówka, gmina Płużnica.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Opracowaniem objęto obszar wyznaczony w uchwale XXXII/219/2017 Rady Gminy Płużnica z dnia 25 kwietnia 2017 r. o powierzchni 2,29 ha. W granicach obszaru objętego planem znalazły się działki nr 14 i 15 położone we wsi Dąbrówka w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1709C. Działka nr 15 zabudowana jest budynkiem produkcyjnym (piekarnia). Działka nr 14 użytkowana jest w większości jako teren upraw rolnych. Na działce znajduje się zabudowa zagrodowa z terenem zieleni parkowej wokół zabudowań. Od północy obszar objęty planem sąsiaduje z terenem dawnego cmentarza ewangelickiego oraz terenem zabudowy zagrodowej. Od południa i zachodu do obszaru objętego planem przylega droga powiatowa, od wschodu znajdują się tereny rolnicze.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica przyjętego uchwałą Nr VII/50/2015 Rady Gminy Płużnica z dnia 29 kwietnia 2015 r.

Dla działki nr 15 obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr XXX/212/98 Rady Gminy w Płużnicy z dnia 24 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica w części dotyczącej jednostki bilansowej obejmującej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 15 we wsi Dąbrówka (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 30, poz. 205 z dnia 4 maja 1999 r.). W obowiązującym planie działka nr 15 oznaczona została jako teren 4 PP+PS: piekarnia z zapleczem. Ustalono przeznaczenie dopuszczalne: inna nieuciążliwa działalność usługowa i gospodarcza oraz mieszkanie dla właściciela terenu lub zarządzającego terenem.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu była zmiana sposobu użytkowania terenów produkcji rolniczej na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-produkcyjnej, w tym umożliwienie rozwoju istniejącego zakładu produkcyjnego (piekarni).

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalenia planu zawierają parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające utrzymanie ładu przestrzennego obszaru objętego planem.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem położony jest w terenach o charakterze wiejskim, w związku z czym ustalone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczają realizację zabudowy niskiej. Właściwie dobrane wskaźniki urbanistyczne zapewniają poprawne kształtowanie walorów architektonicznych terenu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, nie ma również chronionych gruntów rolnych ani leśnych. W planie zawarto ustalenia nakazujące przyłączenie budynków do sieci wodociągowej oraz odprowadzeniem ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony środowiska wynikają z przepisów odrębnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu objęto ochroną budynek mieszkalny o wartościach historyczno-kulturowych wpisany do

wojewódzkiej ewidencji zabytków i ustalono dla niego zasady ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i muszą być spełnione na etapie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z ustaleniami uchwały uciążliwość prowadzonych usług musi mieścić się w granicach działki budowlanej. Ponadto planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wskazano na wzrost wartości nieruchomości rolnej (działki nr 14), w związku z planowaną zmianą przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej i produkcyjno-usługowej.

7) Prawo własności.

Grunty objęte planem stanowią własność prywatną. Ustalenia zawarte w uchwale określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Realizacja zamierzeń zawartych w ustaleniach planu została pozytywnie uzgodniona z organami właściwymi do spraw bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego.

Z uwagi na planowane funkcje terenów wprowadzono pewne ograniczenia, mające na celu zapewnienie komfortu życia dla istniejących i przyszłych mieszkańców oraz ograniczenie przyszłych konfliktów społecznych. W związku z powyższym na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej zakazano prowadzenia warsztatów naprawy pojazdów, usług kamieniarskich, skupów złomu, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu. Natomiast na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej zakazano lokalizacji składów węgla, kruszyw i gruzu, prowadzenia usług w zakresie skupu i składowania złomu oraz innych materiałów do recyklingu.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: w tym m.in. elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu planu oraz składania uwag do planu.

Wójt Gminy Płużnica zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 15.05.2017 r. wyznaczono termin składania wniosków do 20 czerwca 2017 r.. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od **28.12.2018 r.** do **28.01.2019 r.** Dnia 25.01.2019 r. odbyła się **dyskusja publiczna** nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 12.02.2019 r. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Płużnica na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

### 13)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu gminnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności. Realizacja zapisów planu wymaga zaopatrzenia w wodę do celów gospodarczych.

2. Wójt Gminy Płużnica ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył 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.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto w związku z wnioskiem właścicieli działek nr 14 i 15. Inwestorzy planują zmianę przeznaczenia gruntów rolnych pod rozbudowę zakładu produkcyjnego (piekarni) oraz lokalizację zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

1) teren objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi powiatowej, z której zapewniona jest obsługa istniejącej i planowanej zabudowy;

2) obszar w granicach planu obsługiwany jest przez zbiorczą komunikację autobusową, przystanki autobusowe zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie planu w pasie drogi powiatowej;

3) z uwagi na wiejski charakter terenu (wieś o małej liczbie mieszkańców) ruch pieszy odbywa się wzdłuż drogi powiatowej;

4) planem objęto obszar, stanowiący fragment centrum wsi Dąbrówka, wzdłuż drogi powiatowej, z istniejącą zabudową wielofunkcyjną (mieszkaniowo-usługowo-produkcyjną) celem umożliwienia rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej w zorganizowany sposób, przez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

#### Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Płużnica.

Dla Gminy Płużnica przyjęto uchwałę Nr XX/144/2016 Rady Gminy Płużnica z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Płużnica. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określa, że w pierwszym etapie nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub zmianami miejscowych planów powinny zostać objęte tereny miejscowości i ich otoczenia, na których odbywa się największy ruch inwestycyjny, w szczególności Płużnica, Błędowo, Mgowo, Nowa Wieś Królewska i Płachawy. Niniejszy plan miejscowy opracowano na wniosek lokalnego inwestora, który chce rozwijać swój zakład produkcyjny. Wieloletni program dopuszcza opracowywanie równoległe z priorytetowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również innych planów, których potrzeba sporządzenia wynika z warunków gospodarczych, czy potrzeb lokalnej społeczności. Stąd zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu Wójt Gminy Płużnica uznał za zasadne sporządzenie niniejszego planu.

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

Głównym składnikiem dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu stanowią będą wpływy z podatków od nieruchomości. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu i wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej części terenów spowoduje wzrost wpływów podatkowych od gruntów. Realizacja ustaleń planu, czyli zabudowa gruntów spowoduje dalszy wzrost wpływów podatkowych naliczanych od powierzchni użytkowej budynków.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje wzrost wartości gruntów niezabudowanych, których przeznaczenie zostanie zmienione z rolnego na budowlane. Prognozuje się wpływy z tytułu opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie pięciu lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.

Nie prognozuje się dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych, z uwagi na brak gruntów gminnych w granicach obszaru planu. Nie prognozuje się kosztów związanych z wykupieniem gruntów lub kosztów związanych z wypłatą odszkodowań. Nie prognozuje się kosztów związanych z zdaniami własnymi gminy.