

**Wypis z obowiązującego mpzp - UCHWAŁA Nr XXIX/195/2009 RADY GMINY PŁUŻNICA z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Płużnica i Czaple.**

Ustalenia dla terenu A.04.MU o pow. 3,44 ha

**§ 20**

1. Przeznaczenie terenu A.04.MU o pow. 3,44 ha - tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) dla funkcji usługowych ustala się:
    - a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie lokali wbudowanych, usytuowanych wyłącznie w parterach budynków, lub jako budynków wolnostojących,
    - b) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.1.KP przeznaczony jest parking,
    - b) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.2.KDW i 04/1.3.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej,
    - c) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.4.KX przeznaczony jest dla ciągu pieszego,
    - d) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.5.KX przeznaczony jest dla ciągu pieszo jezdnego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 2 m<sup>2</sup>, maksymalnie jedna reklama na działce, z wyłączeniem obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wbudowanych,
    - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
  - 2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 2;
  - 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 3.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni, obowiązuje ukształtowanie i utrzymanie szpalerów drzew liściastych, oznaczonych na rysunku planu właściwym symbolem, w pasie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic A.KD.D.02, A.KD.D.03 oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” oznaczonej na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 1;
  - 2) obowiązuje ochrona obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 3;
  - 3) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu właściwym symbolem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) obowiązujące, w odległości 6m od drogi wewnętrznej 04/1.2.KDW,
    - b) nieprzekraczalne od linii rozgraniczających ulicy 0.KD.G.01, wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) nieprzekraczalne w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic A.KD.D.02, A.KD.D.03, drogi wewnętrznej 04/1.3.KDW, ciągu pieszo jezdny 04/1.5.KX i od cieków wodnych oznaczonych graficznie na rysunku planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: do 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
    - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 20°- 45°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
  - 4) zasady podziału na działki dla zabudowy mieszkaniowej:
    - a) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zapewnieniu dojazdu o minimalnych parametrach określonych w § 13 ust. 5,
    - b) wielkość działek: minimalna 900 m<sup>2</sup>, za zgodne z planem uznaje się mniejsze działki istniejące w dniu uchwalenia planu,
    - c) szerokość frontów działek: dowolna,
    - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
  - 2) drogi oznaczone jako 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW, ciąg pieszy oznaczony jako 04/1.4.KX i ciąg pieszo jezdny oznaczony jako 04/1.5.KX stanowią tereny ogólnie dostępne i realizowane będą jako cel publiczny;
  - 3) teren wydzielenia wewnętrznego 04/6.1.IT przeznaczony jest dla pasa infrastruktury technicznej, na terenie którego obowiązuje zakaz zabudowy.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z DW nr 548 oznaczonej na rysunku planu jako 0.KD.G.01,
- b) wjazdy na działki z ulic A.KD.D.02, A.KD.D.03 i dróg wewnętrznych 04/1.2.KDW i 04/1.3.KDW;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 4;

3) dla dróg wewnętrznych 04/1.2.KDW i 04/1.3.KDW ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,
- b) dopuszcza się urządzenie, jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

4) dla ciągu pieszego 04/1.4.KX ustala się:

- a) urządzenie jako plac o dostępie ogólnym w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obowiązuje lokalizacja akcentu kompozycyjnego zgodnie z rysunkiem planu,

5) dla ciągu pieszo jezdny 04/1.5.KX ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- c) zakaz zjazdu i wyjazdu na drogę oznaczoną jako 0.KD.G.01.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

9. Stawka procentowa:

- 1) dla terenu wydzielania wewnętrznego 04/1.1.ZP, 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW, 04/1.4.KX, 04/1.5.KX i gruntów będących własnością Gminy Płużnica ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu A.04.MU ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.