Projekt

z dnia 1 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

Z up. BURMISTRZA
Maciej Chaberski
Z-CA BURMISTRZA

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W KĘPICACH

z dnia 14 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1688 ze zmianami), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXIV/234/2021 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępice (uchwała Nr XII/112/2016 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 24 marca 2016 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino, zwany dalej planem miejscowym.

2. Planem miejscowym jest objęty teren o powierzchni 106,83 ha.

3. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest przeznaczenie terenów pod napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowę usługową, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, tereny rolnicze, tereny kolejowe, niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu miejscowego określono na załącznikach nr 1÷13 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załączniki nr 1÷13 do uchwały;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępice dla obszaru objętego planem miejscowym, stanowiący załącznik nr 14 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 15 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 16 do uchwały;

5) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 17 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują:

1) formy dóbr kultury współczesnej, obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obszary przestrzeni publicznych;

3) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

2) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny;

3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów i części podziemnych budynków;

4) sieci uzbrojenia terenu – infrastruktura techniczna w rozumieniu przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego;

5) n.p.t. – nad poziomem terenu. Przy czym przez poziom terenu należy rozumieć poziom naturalnej warstwy terenu mierzonej przed rozpoczęciem prac budowlanych.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z własnych ujęć wody lub z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, obowiązuje gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych. Dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia;

4) zaopatrzenie w gaz – ze zbiorników na gaz płynny lub z sieci gazociągowej;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW. Dopuszcza się zachowanie wolnostojących urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii, posiadających moc większą niż 500 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;

6) dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki, jednocześnie zgodnie z przepisami o drogach publicznych i przepisami o transporcie kolejowym;

7) teletechnika - bezprzewodowo lub z sieci kablowej;

8) zaopatrzenie w ciepło - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW. Dopuszcza się zachowanie wolnostojących urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii, posiadających moc większą niż 500 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;

9) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach;

10) w pasach stref ochronnych napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje zakaz nowej zabudowy w wyłączeniem obiektów elektroenergetycznych. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefy. Dopuszcza się likwidację stref po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii;

11) na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i systematycznej sieci drenarskiej, urządzenia te podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z powyższymi urządzeniami należy je przebudować;

12) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę modernizację lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami planu miejscowego;

2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m. Na zjazdach dojazdów na drogi publiczne lub wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;

3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:

a) dla zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,

c) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,

d) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m^2. Powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic lub podziału działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną;

2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000 m^2. Powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic lub podziału działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną;

3) dla działek przeznaczonych pod wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, tereny rolnicze, tereny kolejowe, infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;

4) dopuszcza się połączenie nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dla działek przeznaczonych pod wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, tereny rolnicze, tereny kolejowe, infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;

2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m^2, minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną

maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°;

3) dla działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000 m^2, minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

1) fragment planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Jezioro Łętowskie i Okolice Kępic", którego granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Na jego obszarze obejmują nakazy i zakazy zgodne z przepisami o ochronie przyrody;

2) fragment planu znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 „Dolina Wieprzy i Studnicy" PLH 220038, w którym obowiązują przepisy o ochronie przyrody. Na etapie projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru;

3) fragment planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 118, w którym obowiązują przepisy prawa wodnego;

4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) na obszarze planu znajdują się strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, których numery i granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Są to: AZP 13-28/53 m.32 (obr. Barcino), AZP 13-28/94 m.17 (obr. Obłęże), AZP 13-28/88 m.11 (obr. Obłęże), AZP 14-27/72 m.45 (obr. Biesowice), AZP 16-27/55 m.12 (obr. Przytocko), AZP 16-27/40 m.47 (obr. Płocko), AZP 16-27/52 m.9 (obr. Przytocko), AZP 16-27/17 m.26 (obr. Płocko). Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie powyższych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) na obszarze planu znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WI o własnej formie terenowej, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, których numery i granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Są to: AZP 15-27/66 m.19 (kurhan?) - obr. Ciecholub, AZP 15-27/105 m.10 (cmentarzysko kurhanowe) - obr. Płocko. W obrębie powyższych stref pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej, związanej z naruszeniem struktury gruntu, w szczególności: zakaz zabudowy, zakaz orki i wydobywania surowca, zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej, w tym samosiewów, zakaz karczunku (przy usuwaniu drzewostanu należy zachować część korzeniową), zakaz dalszych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się scalania nieruchomości; w przypadku zamiaru wycinki drzewostanu należy stosować zrywkę w technice nasiębiernej, zakazuje się stosowania zrywki wleczonej, nakaz zachowania i uczytelnienia formy krajobrazowej i topograficznej. Na powyższych strefach dopuszcza się zachowanie istniejących stanowisk słupowych napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia i wymianę na nowe. Obowiązuje wymóg uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planów i projektów dotyczących wyznaczonej strefy ochrony.

8. Ustalenia inne: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym, przy czym powyższe ustalenie nie dotyczy lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych dla potrzeb realizacji inwestycji, na czas wykonywania robót budowlanych.

§ 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach **1ZL** o powierzchni 0,81 ha, **3ZL** o powierzchni 0,81 ha, **5ZL** o powierzchni 0,12 ha, **7ZL** o powierzchni 0,13 ha, **23ZL** o powierzchni 0,22 ha, **38ZL** o powierzchni 0,06 ha, **40ZL** o powierzchni 0,04 ha, **45ZL** o powierzchni 0,13 ha, **47ZL** o powierzchni 0,09 ha, **49ZL** o powierzchni 0,02 ha, **52ZL** o powierzchni 0,33 ha, **54ZL** o powierzchni 0,38 ha, **81ZL** o powierzchni 1,38 ha, **83ZL** o powierzchni 0,29 ha, **86ZL** o powierzchni 1,05 ha, **87ZL** o powierzchni 0,44 ha, **89ZL** o powierzchni 0,10 ha, **92ZL** o powierzchni 0,19 ha, **94ZL** o powierzchni 0,05 ha, **96ZL** o powierzchni 0,05 ha, **99ZL** o powierzchni 0,06 ha, **101ZL** o powierzchni 0,01 ha, **102ZL** o powierzchni 0,33 ha, **104ZL** o powierzchni 0,05 ha, **106ZL** o powierzchni 0,15 ha, **108ZL** o powierzchni 0,13 ha, **110ZL** o powierzchni 0,12 ha, **112ZL** o powierzchni 0,20 ha, **114ZL** o powierzchni 0,21 ha, **117ZL** o powierzchni 0,43 ha, **119ZL** o powierzchni 0,10 ha, **122ZL** o powierzchni 0,10 ha, **126ZL** o powierzchni 1,06 ha, **128ZL** o powierzchni 1,03 ha, **142ZL** o powierzchni 0,02 ha, **146ZL** o powierzchni 0,04 ha, **148ZL** o powierzchni 0,04 ha, **163ZL** o powierzchni 0,63 ha, **165ZL** o powierzchni 0,67 ha, **169ZL** o powierzchni 0,01 ha, **171ZL** o powierzchni 0,32 ha, **173ZL** o powierzchni 0,36 ha, **179ZL** o powierzchni 0,11 ha i **181ZL** o powierzchni 0,08 ha:

1) lasy;

2) na terenach 45ZL, 47ZL i 49ZL oraz fragmencie terenu 52ZL znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WI. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne";

3) na terenie 152ZL oraz fragmentach terenów 23ZL, 54ZL, 81ZL, 83ZL i 146ZL znajdują się strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne";

4) fragmenty terenów 81ZL, 86ZL, 87ZL, 89ZL, 163ZL i 165ZL znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości.

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach **2E** o powierzchni 2,09 ha, **6E** o powierzchni 0,30 ha, **9E** o powierzchni 0,04 ha, **11E** o powierzchni 0,04 ha, **12E** o powierzchni 0,04 ha, **15E** o powierzchni 0,05 ha, **17E** o powierzchni 0,04 ha, **19E** o powierzchni 0,04 ha, **20E** o powierzchni 0,04 ha, **21E** o powierzchni 0,04 ha, **22E** o powierzchni 0,04 ha, **24E** o powierzchni 0,12 ha, **25E** o powierzchni 0,04 ha, **26E** o powierzchni 0,04 ha, **28E** o powierzchni 0,04 ha, **30E** o powierzchni 0,04 ha, **32E** o powierzchni 0,04 ha, **33E** o powierzchni 0,03 ha, **36E** o powierzchni 0,04 ha, **39E** o powierzchni 0,13 ha, **42E** o powierzchni 0,04 ha, **44E** o powierzchni 0,04 ha, **46E** o powierzchni 0,34 ha, **48E** o powierzchni 0,01 ha, **51E** o powierzchni 0,02 ha, **53E** o powierzchni 1,01 ha, **56E** o powierzchni 0,03 ha, **57E** o powierzchni 0,04 ha, **59E** o powierzchni 0,04 ha, **61E** o powierzchni 0,05 ha, **62E** o powierzchni 0,04 ha, **63E** o powierzchni 0,03 ha, **65E** o powierzchni 0,04 ha, **67E** o powierzchni 0,04 ha, **68E** o powierzchni 0,04 ha, **69E** o powierzchni 0,04 ha, **70E** o powierzchni 0,04 ha, **72E** o powierzchni 0,04 ha, **74E** o powierzchni 0,04 ha, **75E** o powierzchni 0,04 ha, **77E** o powierzchni 0,04 ha, **78E** o powierzchni 0,04 ha, **80E** o powierzchni 0,05 ha, **82E** o powierzchni 0,78 ha, **85E** o powierzchni 2,66 ha, **88E** o powierzchni 0,87 ha, **95E** o powierzchni 0,13 ha, **98E** o powierzchni 0,04 ha, **103E** o powierzchni 1,38 ha, **107E** o powierzchni 0,35 ha, **109E** o powierzchni 0,38 ha, **113E** o powierzchni 0,60 ha, **116E** o powierzchni 0,03 ha, **118E** o powierzchni 0,50 ha, **124E** o powierzchni 0,04 ha, **125E** o powierzchni 0,04 ha, **127E** o powierzchni 2,66 ha, **130E** o powierzchni 0,04 ha, **131E** o powierzchni 0,04 ha, **132E** o powierzchni 0,04 ha, **133E** o powierzchni 0,04 ha, **134E** o powierzchni 0,04 ha, **135E** o powierzchni 0,04 ha, **138E** o powierzchni 0,04 ha, **139E** o powierzchni 0,04 ha, **140E** o powierzchni 0,04 ha, **141E** o powierzchni 0,04 ha, **143E** o powierzchni 0,04 ha, **145E** o powierzchni 0,01 ha, **147E** o powierzchni 0,11 ha, **151E** o powierzchni 0,04 ha, **152E** o powierzchni 0,04 ha, **154E** o powierzchni 0,04 ha, **157E** o powierzchni 0,04 ha, **158E** o powierzchni 0,04 ha, **160E** o powierzchni 0,04 ha, **164E** o powierzchni 1,83 ha, **167E** o powierzchni 0,03 ha, **168E** o powierzchni 0,90 ha, **172E** o powierzchni 0,86 ha **175E** o powierzchni 0,04 ha, **178E** o powierzchni 0,04 ha i **180E** o powierzchni 0,25 ha:

1) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) na terenach 46E, 51E i 68E oraz na fragmencie terenu 53E znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WI. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne";

3) na terenach 145E i 147E oraz na fragmentach terenów 24E, 56E, 82E i 138E znajdują się strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne";

4) fragmenty terenów 85E, 88E i 164E znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;

5) teren znajduje się w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczonym na rysunku planu, o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w każdą stronę), w którym obowiązuje:

a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, modernizację, odbudowę i nadbudowę linii,

b) wysokość napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie większa niż 50,0 m n.p.t. i wysokość innych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20,0 m,

c) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.

d) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów,

e) zakazuje się makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t. jeśli ta makroniwelacja nie jest związana z realizacją napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

f) zakazuje się realizacji budynków,

g) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów, Dopuszcza się konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, modernizację lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Jednocześnie powyższe sieci, urządzenia i dojazdy nie mogą kolidować z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach **4R** o powierzchni 0,64 ha, **8R** o powierzchni 4,42 ha, **10R** o powierzchni 0,04 ha, **18R** o powierzchni 5,56 ha, **27R** o powierzchni 1,79 ha, **29R** o powierzchni 1,03 ha, **31R** o powierzchni 1,05 ha, **34R** o powierzchni 0,37 ha, **35R** o powierzchni 1,39 ha, **37R** o powierzchni 0,06 ha, **41R** o powierzchni 1,17 ha, **43R** o powierzchni 1,33 ha, **50R** o powierzchni 0,65 ha, **55R** o powierzchni 1,66 ha, **58R** o powierzchni 2,53 ha, **60R** o powierzchni 2,44 ha, **64R** o powierzchni 1,67 ha, **66R** o powierzchni 3,94 ha, **71R** o powierzchni 3,97 ha, **76R** o powierzchni 1,92 ha, **79R** o powierzchni 1,08 ha, **84R** o powierzchni 0,25 ha, **90R** o powierzchni 0,10 ha, **97R** o powierzchni 0,63 ha, **100R** o powierzchni 0,34 ha, **121R** o powierzchni 0,02 ha, **123R** o powierzchni 1,25 ha, **129R** o powierzchni 8,21 ha, **136R** o powierzchni 6,15 ha, **153R** o powierzchni 0,79 ha, **155R** o powierzchni 0,23 ha, **162R** o powierzchni 0,73 ha, **166R** o powierzchni 1,67 ha, **174R** o powierzchni 0,34 ha i **177R** o powierzchni 0,38 ha:

1) teren rolniczy, z dopuszczeniem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) na fragmentach terenów 43R, 50R i 66R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WI. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne";

3) na fragmentach terenów 18R, 55R i 136R znajdują się strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne";

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodne z rysunkiem planu;

5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

6) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 10%;

7) fragment terenu 162R znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;

8) na fragmentach terenów znajduje się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczony na rysunku planu, o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w każdą stronę), w którym obowiązuje:

a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, modernizację, odbudowę i nadbudowę linii,

b) wysokość napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie większa niż 50,0 m n.p.t. i wysokość innych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20,0 m,

c) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.

d) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów,

e) zakazuje się makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t. jeśli ta makroniwelacja nie jest związana z realizacją napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

f) zakazuje się realizacji budynków,

g) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów, Dopuszcza się konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę modernizację lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Jednocześnie powyższe sieci, urządzenia i dojazdy nie mogą kolidować z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia,

9) poza korytarzem ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:

a) zabudowa w formie wolno stojącej,

b) minimalna intensywność zabudowy równa 0, maksymalna intensywność zabudowy do 0,3,

c) wysokość budynków nie większa niż 12,0 m,

d) wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 20,0 m n.p.t.

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką.

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach **13RM** o powierzchni 0,59 ha, **14RM** o powierzchni 1,10 ha, **73RM** o powierzchni 0,25 ha i **120RM** o powierzchni 0,08 ha:

1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z dopuszczeniem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) na fragmencie terenu 14RM znajduje się strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne";

3) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

4) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%;

5) na fragmencie terenu znajduje się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczony na rysunku planu, o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w każdą stronę), w którym obowiązuje:

a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, modernizację, odbudowę i nadbudowę linii,

b) wysokość napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie większa niż 50,0 m n.p.t. i wysokość innych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20,0 m,

c) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.

d) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów,

e) zakazuje się makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t. jeśli ta makroniwelacja nie jest związana z realizacją napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

f) zakazuje się realizacji budynków,

g) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów, Dopuszcza się konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę modernizację lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Jednocześnie powyższe sieci, urządzenia i dojazdy nie mogą kolidować z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia,

4) poza korytarzem ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczonym na rysunku planu:

a) dopuszcza się realizację budynków przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych,

b) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8 ,

c) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 12,0 m ,

d) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20,0 m;

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i pokryć dachów;

g) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

§ 9. Ustalenia dla terenów o symbolach **16MN,U** o powierzchni 0,37 ha, **144MN,U** o powierzchni 0,80 ha, **149MN,U** o powierzchni 0,23 ha, **150MN,U** o powierzchni 1,96 ha, **156MN,U** o powierzchni 1,94 ha i **159MN,U** o powierzchni 0,92 ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową oraz zabudową mieszkaniową. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej zamiennie;

2) na fragmentach terenów 144MN,U i 149MN,U znajdują się strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne";

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu miejscowego;

4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 35%;

6) na fragmentach terenów znajduje się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczony na rysunku planu, o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w każdą stronę), w którym obowiązuje:

a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, modernizację, odbudowę i nadbudowę linii,

b) wysokość napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie większa niż 50,0 m n.p.t. i wysokość innych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20,0 m,

c) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.

d) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów,

e) zakazuje się makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t. jeśli ta makroniwelacja nie jest związana z realizacją napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

f) zakazuje się realizacji budynków,

g) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów, Dopuszcza się konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę modernizację lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Jednocześnie powyższe sieci, urządzenia i dojazdy nie mogą kolidować z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia,

h) dopuszcza się likwidację korytarza ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia po likwidacji linii, jej przebudowie lub nadbudowie;

7) poza korytarzem ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:

a) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;

b) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek;

c) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,35 ,

d) obowiązuje wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych nie większa niż 9,0 m. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 6,0 m. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wysokość budynków, dopuszcza się ich zachowanie;

e) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 20,0 m;

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

g) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i pokryć dachów;

h) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

§ 10. Ustalenia dla terenów o symbolach **91WS** o powierzchni 0,25 ha, **93WS** o powierzchni 0,27 ha, **105WS** o powierzchni 0,96 ha, **111WS** o powierzchni 0,02 ha, **115WS** o powierzchni 1,07 ha, **161WS** o powierzchni 0,03 ha, **170WS** o powierzchni 0,01 ha i **176WS** o powierzchni 0,45 ha:

1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) na fragmentach terenów znajduje się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczony na rysunku planu, o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w każdą stronę), w którym obowiązuje:

a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, modernizację, odbudowę i nadbudowę linii,

b) wysokość napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie większa niż 50,0 m n.p.t. i wysokość innych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20,0 m,

c) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.

d) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów,

e) zakazuje się makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.

f) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, modernizację lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu. Powyższe sieci nie mogą kolidować z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia.

§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu **137E** o powierzchni 0,06 ha:

1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja elektroenergetyczna – GPZ Kępice wraz z niezbędnymi budynkami i budowlami). Ustala się realizację nowej zabudowy. Dopuszcza się zachowanie, konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, modernizację oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy;

2) na terenie znajdują się istniejące sieci uzbrojenia terenu, w tym linie elektroenergetyczne. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, odbudowę, nadbudowę modernizacje lub likwidację sieci uzbrojenia terenu, w tym linii elektroenergetycznych. Dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, w tym linii elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów;

4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;

6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

7) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 70%;

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,8;

9) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 15,0 m;

10) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 50,0 m n.p.t.;

11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) obowiązują dachy dowolne.

§ 12. Ustalenia dla publicznych dróg lokalnych o symbolach **01KDL** o powierzchni 0,06 ha, **02KDL** o powierzchni 0,09 ha, **013KDL** o powierzchni 0,08 ha i **023KDL** o powierzchni 0,07 ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu miejscowego;

2) na fragmentach dróg znajduje się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczony na rysunku planu, o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w każdą stronę), w którym obowiązuje:

   a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, modernizację, odbudowę i nadbudowę linii,

   b) wysokość napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie większa niż 50,0 m n.p.t. i wysokość innych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20,0 m,

   c) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.

   d) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów,

   e) zakazuje się makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t. jeśli ta makroniwelacja nie jest związana z realizacją napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

   f) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, modernizację lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu i urządzeń melioracyjnych. Powyższe sieci i urządzenia nie mogą kolidować z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia.

§ 13. Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach **03KDW** o powierzchni 0,03 ha, **04KDW** o powierzchni 0,12 ha, **05KDW** o powierzchni 0,03 ha, **06KDW** o powierzchni 0,04 ha, **07KDW** o powierzchni 0,03 ha, **08KDW** o powierzchni 0,05 ha, **09KDW** o powierzchni 0,03 ha, **010KDW** o powierzchni 0,03 ha, **011KDW** o powierzchni 0,03 ha, **012KDW** o powierzchni 0,02 ha, **015KDW** o powierzchni 0,05 ha, **016KDW** o powierzchni 0,04 ha, **017KDW** o powierzchni 0,05 ha, **018KDW** o powierzchni 0,04 ha, **020KDW** o powierzchni 0,03 ha, **021KDW** o powierzchni 0,05 ha i **026KDW** o powierzchni 0,05 ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu miejscowego;

2) w drogach 09KDW i 010KDW znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WI. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne";

3) na fragmentach wszystkich dróg za wyjątkiem drogi 016KDW znajduje się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczony na rysunku planu, o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w każdą stronę), w którym obowiązuje:

   a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, modernizację, odbudowę i nadbudowę linii,

   b) wysokość napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie większa niż 50,0 m n.p.t. i wysokość innych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20,0 m,

   c) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.

   d) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów,

   e) zakazuje się makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t. jeśli ta makroniwelacja nie jest związana z realizacją napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

   f) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę modernizację lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu i urządzeń melioracyjnych. Powyższe sieci i urządzenia nie mogą kolidować z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia.

§ 14. Ustalenia dla publicznych dróg zbiorczych o symbolach **014KDZ** o powierzchni 0,09 ha, **022KDZ** o powierzchni 0,15 ha i **024KDZ** o powierzchni 0,12 ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu miejscowego;

2) na fragmencie drogi znajduje się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczony na rysunku planu, o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w każdą stronę), w którym obowiązuje:

   a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, modernizację, odbudowę i nadbudowę linii,

   b) wysokość napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie większa niż 50,0 m n.p.t. i wysokość innych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 20,0 m,

   c) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.

   d) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów,

   e) zakazuje się makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t. jeśli ta makroniwelacja nie jest związana z realizacją napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

   f) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się konserwację, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, modernizację lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu i urządzeń melioracyjnych. Powyższe sieci i urządzenia nie mogą kolidować z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia.

§ 15. Ustalenia dla terenów o symbolach **019KK** o powierzchni 0,23 ha i **025KK** o powierzchni 0,12 ha:

1) tereny kolejowe;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę linii kolejowej;

3) teren stanowi teren zamknięty, ustalony przez właściwego ministra do spraw transportu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

4) na fragmencie terenu znajduje się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczony na rysunku planu, o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w każdą stronę), w którym obowiązuje:

a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, modernizację, odbudowę i nadbudowę linii,

b) wysokość napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie większa niż 50,0 m n.p.t.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. Dla nieruchomości leżących na terenach 16MN,U, 144MN,U, 149MN,U, 150MN,U, 156MN,U i 159MN,U ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości. Dla pozostałych nieruchomości nie ustala się stawki procentowej, służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowych terenach.

§ 17. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne o powierzchni 17,1456 ha za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DLŁ-WNL.8130.113.2024.AZ (3473172.14525361.11931894) z dnia 7 kwietnia 2025 r. projektowanych pod tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, stanowiących:

1) część działki nr 102/4 w obrębie Kępice;

2) części działek nr 2/1, 107/4, 108/2, 119/2, 120/1, 131/13, 311, 312 w obrębie Barcino;

3) części działek nr 110/1, 111/1, 112/5 w obrębie Biesowice;

4) części działek nr 179/5, 230/3 w obrębie Obłęże;

5) części działek nr 252/1, 252/2, 257/5 w obrębie Płocko;

6) części działek nr 307, 308 w obrębie Przytocko;

7) część działki nr 245 w obrębie Pustowo;

8) części działek nr 103/1, 104 w obrębie Warcino;

9) całą działkę nr 262/1 oraz części działek nr 230/4, 232/12, 233/2, 233/3, 234/2, 246/2, 246/3, 246/5, 259/1, 261, 262/4 w obrębie Żelice.

§ 18. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością prywatną na cele nieleśne o powierzchni 0,2298 ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. WBG-OGR.404.27.2023.AS z dnia 3 lipca 2023 r. projektowanych pod tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, stanowiących część działki nr 85/2 w obrębie Płocko i część działki nr 166 w obrębie Barcino.

§ 19. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze o powierzchni 0,2818 ha za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DNI.tr.602.272.2023 z dnia 10 listopada 2023 r. projektowanych pod tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, w granicach działek nr 468/1, 469/4, 481 w obrębie Przytocko, w granicach działki nr 13 w obrębie Ciecholub, w granicach działek nr 5/5, 173/2 w obrębie Biesowice, w granicach działki nr 1/58 w obrębie Obłęże.

§ 20. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

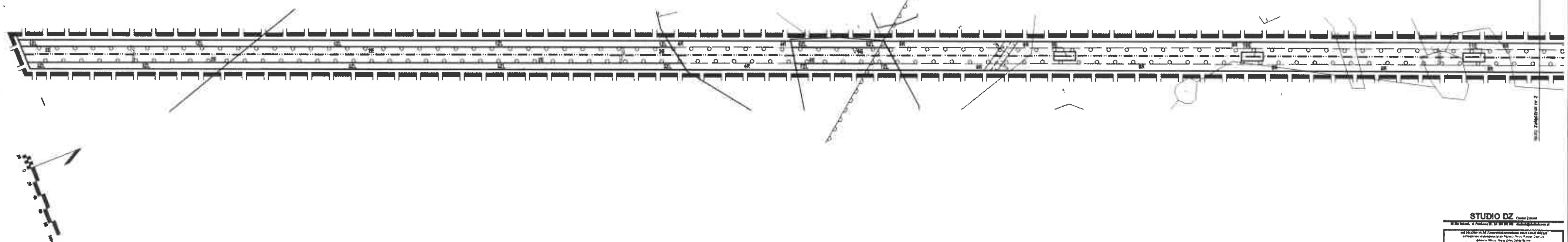
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

LEGENDA:

Symbol	Opis
	granica opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
	korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
	granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 118
R	tereny rolnicze
ZL	lasy
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żalice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000



STUDIO DZ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Krępcach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przyłocko, Płocko, Piaskowo, Ciechotub,
Sieszowice, Warcino, Kępice, Żelice, Objęże, Barcino
skala 1:2 000

LEGENDA:

- granica opracowania planu, w obszar zawierający się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 118
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII
- oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia

MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej

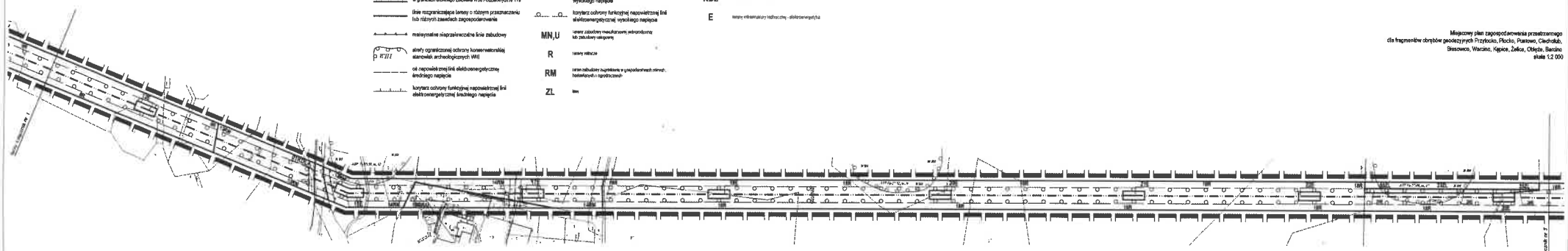
R – tereny rolnicze

RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

ZL – lasy

KDL – teren publicznej drogi lokalnej

E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka



STUDIO DZ

Strona 1

Id: 32EB7B86-0C14-4F6A-B2F2-DEF17F31B813. Projekt

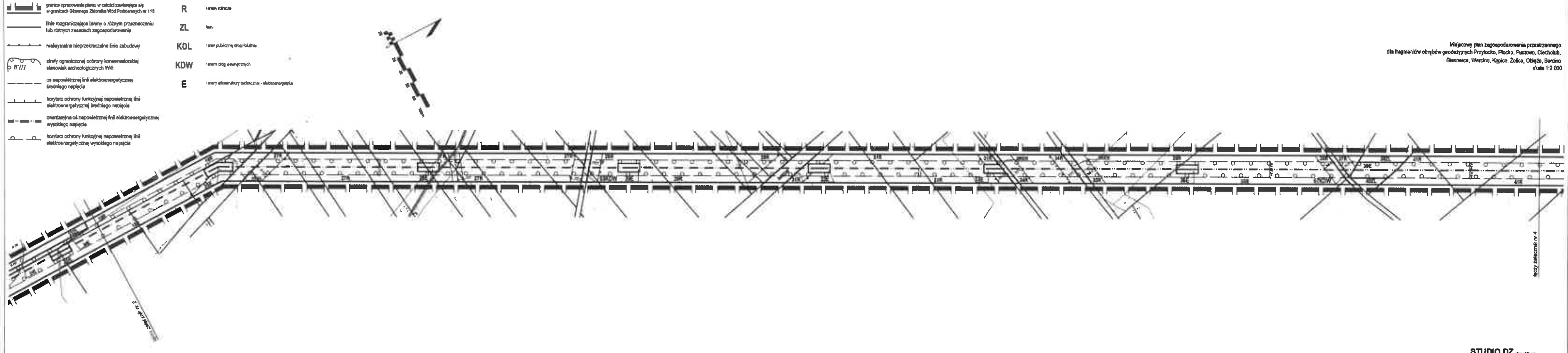
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

LEGENDA:

- granica opracowania planu, w całości zawierająca się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 118
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII
- oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia

R	tereny rolnicze
ZL	lasy
KDL	teren publicznej drogi lokalnej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000



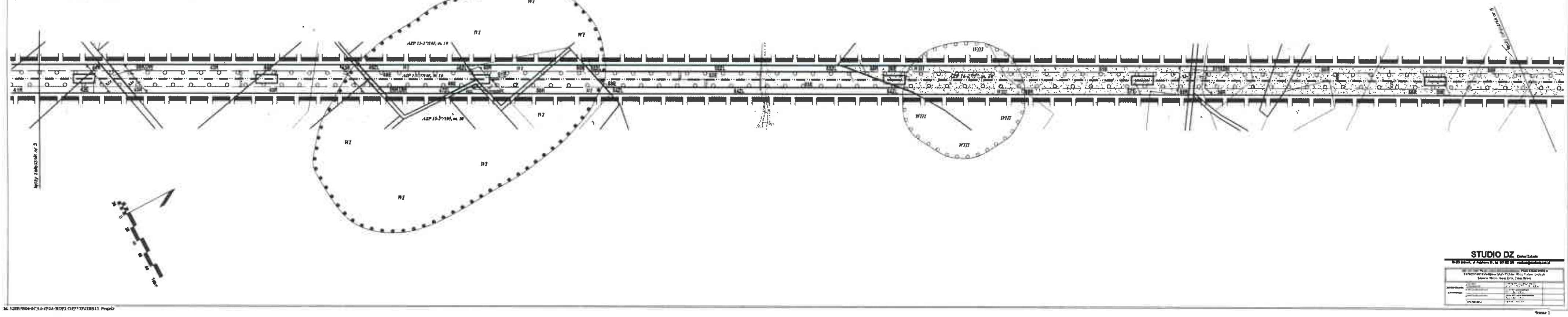
STUDIO DZ

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

LEGENDA:

- granica opracowania planu w całości zawierająca się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 118
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- *WI* – strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WI
- *WIII* – strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WIII
- orientacyjne oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- obszar Natura 2000 SOO "Dolina Wieprzy i Studnicy" PLH220038
- **R** – tereny rolnicze
- **ZL** – lasy
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
- **E** – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub,
Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000

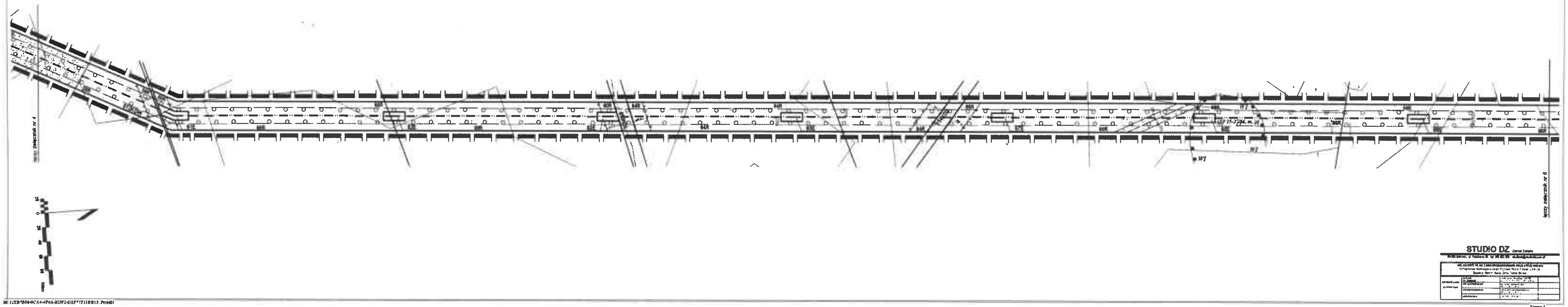


Załącznik Nr 5 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000

LEGENDA:

- granica opracowania planu w całości zawierająca się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 118
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WI
- oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- obszar Natura 2000 SOO "Dolina Wieprzy i Studnicy" PLH220038
- **R** tereny rolnicze
- **KDZ** teren publicznej drogi zbiorczej
- **KDL** teren publicznej drogi lokalnej
- **KDW** teren drogi wewnętrznej
- **E** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

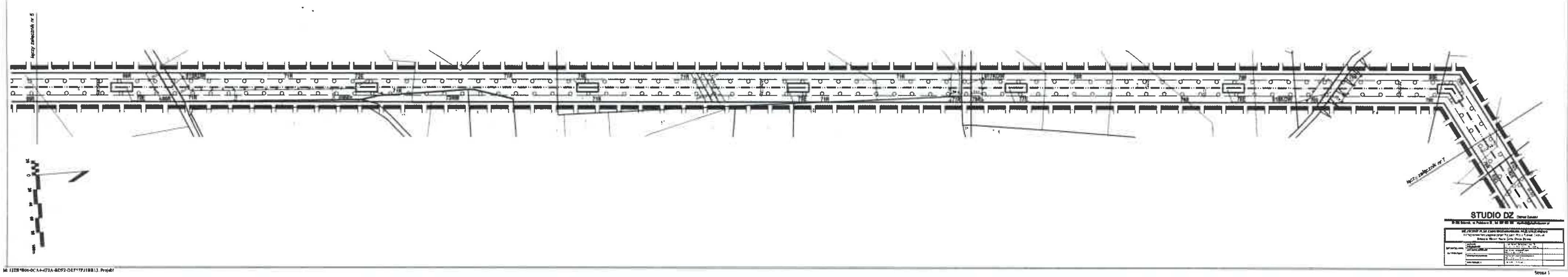


Załącznik Nr 6 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

LEGENDA:

- granica opracowania planu, w całości zawierająca się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 118
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WIII
- orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Jezioro Łętowskie i Okolice Kępic"
- **RM** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- **R** tereny rolnicze
- **KDW** tereny dróg wewnętrznych
- **E** teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000



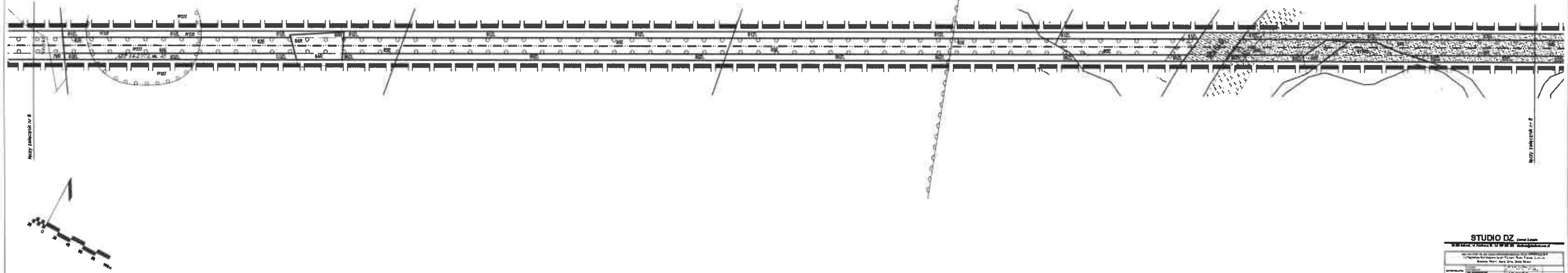
Załącznik Nr 7 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

LEGENDA:

- granica opracowania planu w części pokrywająca się z granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu "Jezioro Łętowskie i Okolice Kępic"
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WIII
- orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 118
- obszar Natura 2000 SOO "Doliny Wieprzy i Studnicy" PLH220038
- teren zamknięty
- strefa ochronna obszaru kolejowego

- **WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- **R** tereny rolnicze
- **ZL** lasy
- **KK** teren kolejowy
- **E** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000



STUDIO DZ

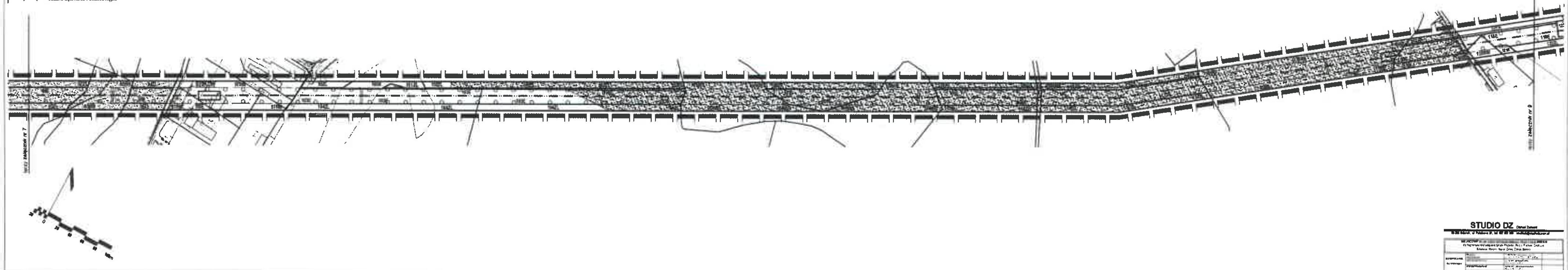
Załącznik Nr 8 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciechołub,
Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000

LEGENDA:

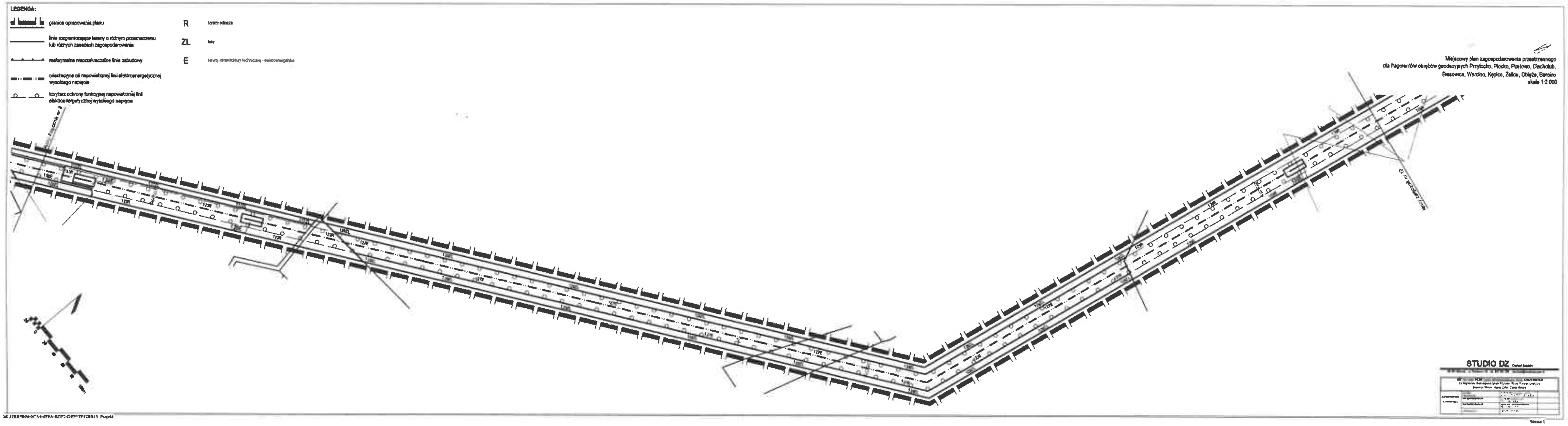
- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- obszar Natura 2000 SOO "Dolina Wieprzy i Studnicy" PLH220038
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Jezioro Łętowskie i Okolice Kępic"

RM	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
R	tereny rolnicze
ZL	lasy
KDW	teren drogi wewnętrznej
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka



STUDIO DZ

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.



Załącznik Nr 10 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Kępnacie
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

LEGENDA:

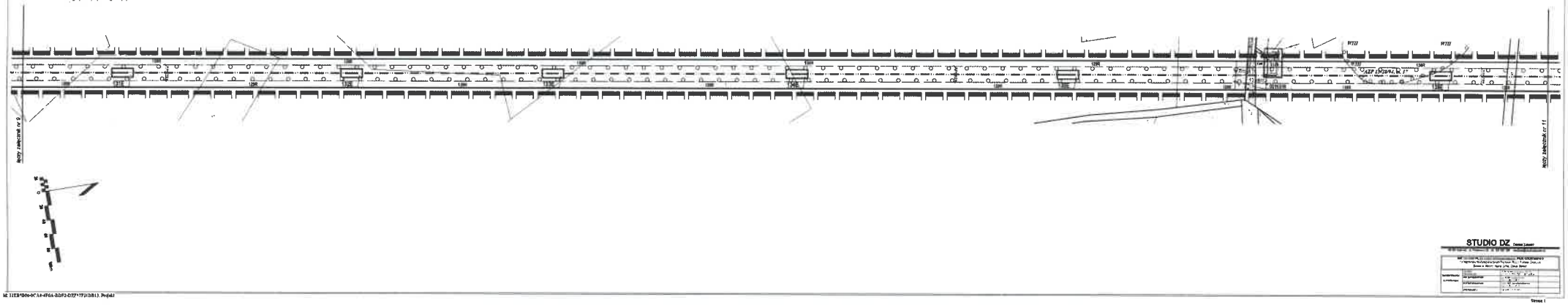
- granice opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WT/I
- orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia

R – tereny rolnicze

KDW – teren drogi wewnętrznej

E – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Plocko, Pustrowo, Ciechotki,
Bieszowice, Warzino, Kępice, Żelice, Obłędje, Barzino
skala 1:2 000

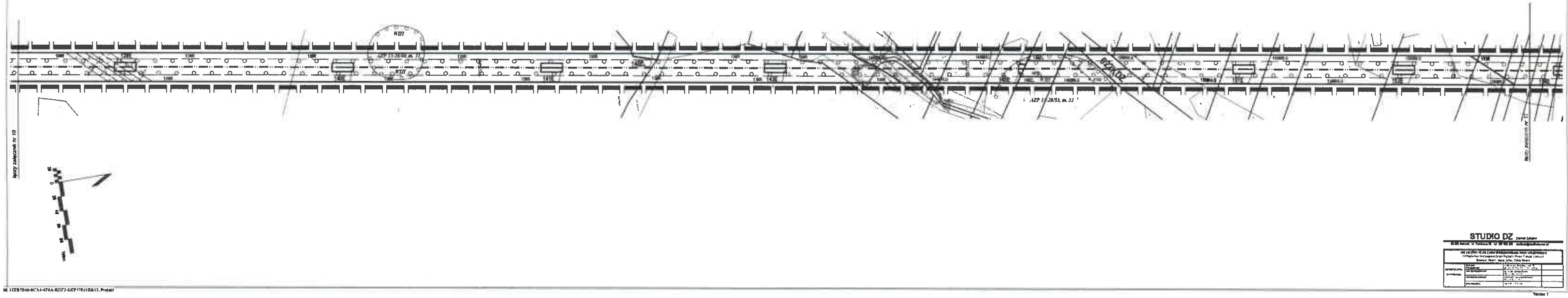


Załącznik Nr 11 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub,
Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000

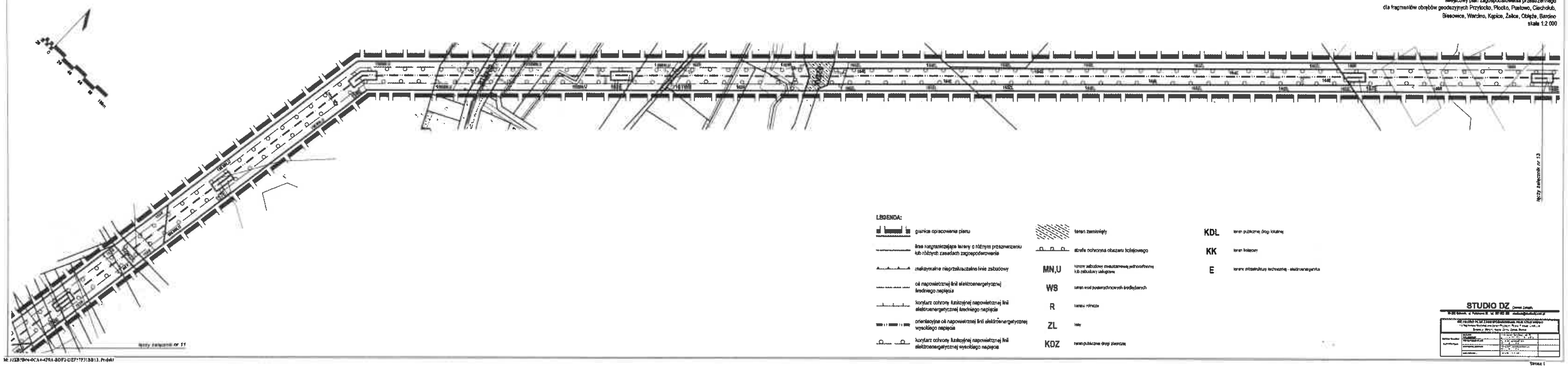
LEGENDA:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII
- oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- MN,U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- R — tereny rolnicze
- ZL — lasy
- KDZ — teren publicznej drogi zbiorczej
- E — tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka



Załącznik Nr 12 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000



LEGENDA:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- teren zamknięty
- strefa ochronna obszaru kolejowego

MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
R	tereny rolnicze
ZL	lasy
KDZ	teren publicznej drogi zbiorczej
KDL	teren publicznej drogi lokalnej
KK	teren kolejowy
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

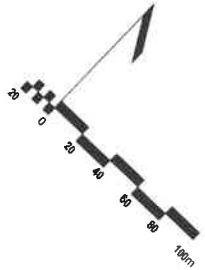
Załącznik Nr 13 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

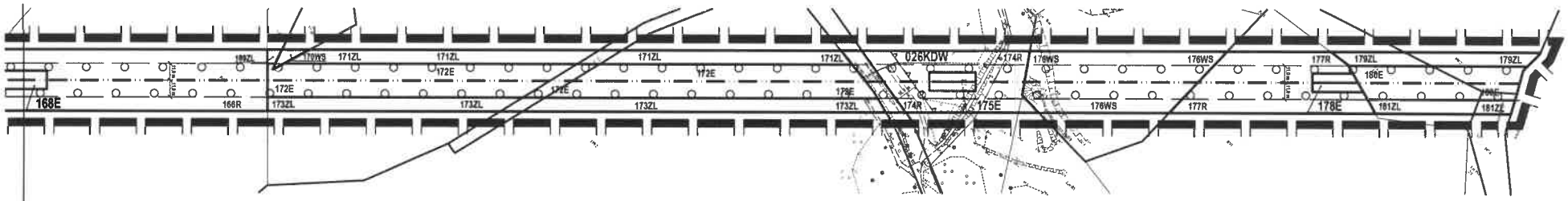
LEGENDA:

granica opracowania planu	WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	R	tereny rolnicze
maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy	ZL	lasy
orientacyjna oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia	KDW	teren drogi wewnętrznej
korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia	E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Załącznik Nr 13 do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia .....r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino
skala 1:2 000



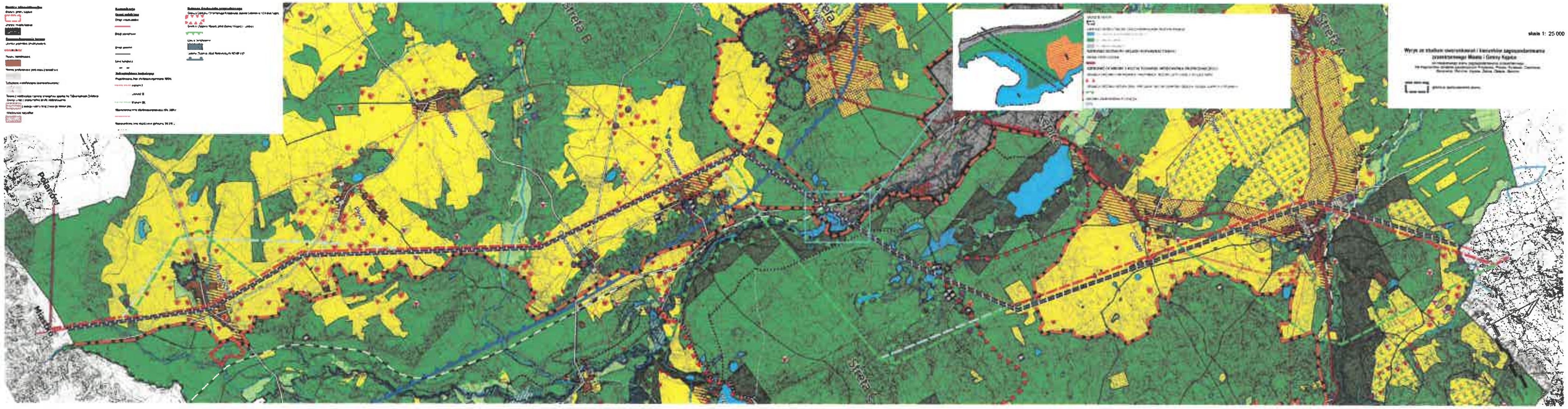


łączy załącznik nr 13

STUDIO DZ Daniel Załuski
80-283 Gdańsk, ul. Pułaskiego 38, tel. 607 032 358 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino			
ZLECENIODAWCA Burmistrz Kępic	GŁÓWNY PROJEKTANT	[illegible]	
	WSPÓŁPROJEKTANT	[illegible]	
	WSPÓŁPROJEKTANT	[illegible]	
	ARCHEOLOGIA	[illegible]	

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr ....
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 14 sierpnia 2025 r.



Załącznik Nr 15 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kępicach

z dnia 14 sierpnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 680) Rada Miejskiej w Kępicach rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 16 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kępicach

z dnia 14 sierpnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 680) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należy realizować zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

1) przebudowę i budowę gminnych dróg publicznych,

2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,

3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,

4) oświetlenie gminnych dróg publicznych,

5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej gminne drogi publiczne.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 ze zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 17 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kępicach

z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Zalacznik17.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1688 ze zmianami)

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 680) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1)sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;

2)sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;

3)sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;

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

5)wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

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

2)walory architektoniczne i krajobrazowe;

3)walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

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

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

6)walory ekonomiczne przestrzeni;

7)prawo własności;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego;

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

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

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności."

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino" uwzględnia:

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

2)walory architektoniczne i krajobrazowe;

3)walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

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

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

6)walory ekonomiczne przestrzeni;

7)prawo własności;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego;

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

11)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino" spełniono:

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

2)zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, 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."

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino", organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2)lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3)zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy."

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Fragmenty planu miejscowego, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową znajdują się w obrębie istniejącej i planowanej zabudowy istniejących miejscowości.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze, posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – uwzględniono. Na obszarze planu znajdują się drogi publiczne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w obrębie jednostek osadniczych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. Przedmiotowy plan jest zgodny wynikami analizy, zatwierdzonymi uchwałą nr XXXVIII/347/2018 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kępice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Kępice.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zmianami): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.". Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino" opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Przytocko, Płocko, Pustowo, Ciecholub, Biesowice, Warcino, Kępice, Żelice, Obłęże, Barcino" podjęto na podstawie uchwały nr XXIV/234/2021 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 6 maja 2021 r. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest przeznaczenie terenów pod napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowę usługową, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, tereny rolnicze, tereny kolejowe, niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 680). Plan miejscowy spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załączniki nr 1÷13 do niniejszej uchwały.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępice (t.j. uchwała nr XII/112/2016 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 24 marca 2016 r.). Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kępice dla obszaru objętego planem znajduje się na załączniku nr 14 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 maja 2025 r. do 26 maja 2025 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 12 maja 2025 r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 9 czerwca 2025 r.). Do planu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 15 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie jej rozpatrzenia.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 16 do niniejszej uchwały.

Wymagany na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 17 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.