



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 5 września 2022 r.

Poz. 3731

### UCHWAŁA NR LX/443/2022 RADY GMINY W KOZŁOWIE

z dnia 29 czerwca 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Wierzbowo, Dziurdziewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XXV/216/2020 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Wierzbowo, Dziurdziewo, Rada Gminy w Kozłowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kozłowo, uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Wierzbowo, Dziurdziewo, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Wierzbowo, Dziurdziewo składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Kozłowo;
- 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) 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;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy obszaru objętego planem miejscowym.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 6) granica strefy ochronnej instalacji OZE związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 7) wymiarowanie w jednostce metrycznej (m).

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zabytek nieruchomy ujęty w ewidencji zabytków;
- 2) obszar stanowiska archeologicznego AZP;
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
- 4) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
- 5) położenie w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 – Subniecka Warszawska.

3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących granic administracyjnych:

- 1) granica obrębu geodezyjnego.

4. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2, 3 stanowią oznaczenia informacyjne.

5. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## **Rozdział 2.** **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku wolnostojącym** - należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) **instalacji OZE** – instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 8) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 9) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 10) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 14) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współzycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 16) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 17) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 18) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości przekraczającej 3 m.

### **Rozdział 3. USTALENIA OGÓLNE**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu**

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
- 2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 4) **UK** – teren zabudowy usług sakralnych;
- 5) **UK/ZC** – teren zabudowy usług sakralnych z zabytkowym cmentarzem przykościelnym;
- 6) **ZC** - teren cmentarza;
- 7) **R** – teren rolniczy;
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 9) **Z** – teren zieleni naturalnej;
- 10) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 11) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 13) **KDpj** – teren ciągu pieszo – jezdnego.
- 14) **PEF** – teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii Słońca.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1MNU, 3MNU, 2RM, 4RM, 5RM, 6RM** lokalizację budynków przeznaczenia podstawowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1MNU, 3MNU, 2RM, 4RM, 5RM, 6RM** lokalizację zabudowy gospodarczo - garażowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

- 4) zakazuje się na terenach elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych wskazanych w pkt. 2 i 3, lokalizacji budynków przeznaczenia podstawowego i zabudowy gospodarczo-garażowej w odległości 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
- 6) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu;
- 7) zakazuje się tworzenia dominant w krajobrazie w postaci zgrupowań budynków inwentarskich, gdzie zgrupowanie budynków należy rozumieć co najmniej trzy budynki inwentarskie, oddalone wzajemnie od siebie na odległość mniejszą niż 50 m w ramach jednej działki budowlanej.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej w formie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 2) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
- 3) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy. Dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się zachowanie istniejącego zadaszania.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
- 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka warszawska. Ustala się ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
  - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- f) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: działalność w obiektach związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
  - g) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - h) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
  - i) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych **MNU** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
  - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM** i **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - c) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
3. W zakresie ochrony przyrody ustala się, iż w granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronę zabytków nieruchomych ujętych w rejestrze zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) Kościół p.w. Matki Boskiej wraz z przykościelnym cmentarzem protestanckim.
- 2) ochronę zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) cmentarz ewangelicki z XIX w;
  - b) cmentarz rzymskokatolicki z pocz. XIX w.
- 3) ochronę zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) dom, Dziurdziewo 7;
  - b) dom, Dziurdziewo 10;
  - c) dom, Dziurdziewo 15;
  - d) dom, Dziurdziewo 16 i 17;
  - e) dom i budynek gospodarczy, Dziurdziewo 18;
  - f) dom, Dziurdziewo 19.
- 4) zachowanie obszarów zabytków archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 32-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 21;
- b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 32-59, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 19;
- c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 32-59, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 20;
- d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 32-59, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 26.

2. W odniesieniu do kościoła, o którym mowa w ust 1 pkt 1) lit a), obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;
- 2) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
- 3) ochronie podlega zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, historyczne wykończenie wewnątrz, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych.

3. W obrębie cmentarzy, o których mowa w ust 1. pkt 1. lit. a) oraz pkt 2. lit. a), b) nakazuje się ochronę układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochronę zabytkowego drzewostanu, ochronę elementów małej architektury.

4. W obrębie zabytków nieruchomych, o których mowa w ust. 1. pkt 3. nakazuje się ochronę struktury architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, zabytkowego układu i wyglądu stolarki okiennej i drzwiowej, ukształtowania, pokrycia i kolorystyki dachu.

5. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1. pkt 4. nakazuje się, aby prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywało się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 8. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

3. Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

#### **Ustalenia dotyczące 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**

§ 9. 1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 1 oraz w §7 ust. 1.

2. W granicach planu nie wyznacza się:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
- 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
- 3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 10. 1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi, **RM, R, Z, ZP**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 20^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 20^\circ$ .

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 11. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **1ZC, 2ZC, 1UK/ZC**;
- 2) na rysunku planu wskazano granicę terenu oraz teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 3) na rysunku planu wskazano granicę strefy ochronnej instalacji OZE związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Nakazuje się aby uciążliwości generowane przez instalacje OZE mieściły się w granicach wyżej wymienionej strefy ochronnej;
- 4) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 2, należy wyposażyć w zabezpieczenia zapobiegające oślepieniu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny planu dzieli się na podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KD(Z), KD(L)**;
- 4) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW** i ciąg pieszo – jezdny oznaczony w planie symbolem literowym **KDpj**;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych należy realizować bezpośrednio z drogi powiatowej oznaczonej symbolami cyfrowo – literowymi **1KD(Z), 2KD(Z)**, gminnych dróg publicznych oznaczonych symbolami cyfrowo - literowymi **1KD(L), 2KD(L)** oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KDW** i ciąg pieszo – jezdny oznaczony w planie symbolem literowym **KDpj**;
- 6) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU**: minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinny, budynku mieszkalno – usługowym oraz minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku usługowym;
- b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UK**: minimum 5 miejsc parkingowych;
- c) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **US**: minimum 1 miejsce parkingowe;
- d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM** i **R**:
  - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
  - 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o powierzchni zabudowy poniżej lub równej 500 m<sup>2</sup>;
  - 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 500 m<sup>2</sup>;
- e) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
  - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
  - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 13.** 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD(Z)**, **KD(L)**, **KDW**, **KDpj**, **Z**, **PEF** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNU**, **RM**, **ZP**, **UK**, **UK/ZC**, **US**, **ZC**, pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) lokalizacja nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych, o których mowa w pkt 2), nie może powodować ograniczenia oraz zmiany podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM** i **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM** i **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNU**, **RM**, **R**, **ZP**, **US**, **UK**, **UK/ZC**, **ZC**, **PEF**;
- 7) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 8) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
- 4) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNU, UK, US, R, RM, ZP** dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 500 kW.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią

elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 14. 1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MNU, RM, UK, UK/ZC, R, PEF** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

#### **Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

§ 15. 1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU**: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RM**: 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **PEF**: 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R**: 10000 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-4 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

### **Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNU**

§ 16. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MNU, 2MNU, 3MNU, 5MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - e) adaptuje się istniejącą zabudowę;

- 3) ograniczenia w użytkowaniu terenu elementarnego **3MNU**: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,45 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie: 0,1, maksymalnie: 1,35 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9,5 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu; dla budynków zabudowy gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy płaskie;
    - c) w elewacjach budynków przeznaczenia podstawowego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **4MNU**, **6MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,45 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie: 0,035, maksymalnie: 1,35 powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

- c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9,5 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu; dla budynków zabudowy gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) w elewacjach budynków przeznaczenia podstawowego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM**

§ 17. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

**2RM, 4RM, 5RM, 6RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynki inwentarskie;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
  - f) dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej związanej bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - g) adaptuje się istniejącą zabudowę;
  - h) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 20 DJP;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenów elementarnych **2RM, 5RM, 6RM**: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,03, maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;

- 7) szerokość elewacji frontowej:
- a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) maksymalnie 40 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków inwentarskich: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo-garażowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,5 m;
  - e) wysokość budynku inwentarskiego: nie wyżej niż 7 m;
  - f) wysokość budynku zabudowy gospodarczo-garażowej: nie wyżej niż 10 m;
  - g) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - h) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d) - g): nie wyżej niż 5 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż inwentarskie: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu; dla budynków zabudowy gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków inwentarskich: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
- 10) W odniesieniu do zabytków nieruchomości, o których mowa w §7 ust. 1. pkt 3. zlokalizowanych na terenach elementarnych **2RM** i **6RM**, usytuowanie, ukształtowanie, geometrie i pokrycie dachów, kolorystykę zabudowy należy prowadzić zgodnie z §7 ust. 4 oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1RM, 3RM, 7RM** ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
    - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynki inwentarskie;
    - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
    - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
    - e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

- f) dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej związanej bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
- a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 20 DJP;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenu elementarnego **IRM**: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
- a) pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
- a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) maksymalnie 40 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków inwentarskich: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo-garażowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,5 m;
  - e) wysokość budynku inwentarskiego: nie wyżej niż 7 m;
  - f) wysokość budynku zabudowy gospodarczo-garażowej: nie wyżej niż 10 m;
  - g) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - h) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d) - g): nie wyżej niż 5 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż inwentarskie: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu; dla budynków zabudowy gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków inwentarskich: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym US**

**§ 18. 1.** Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, kortów tenisowych, wiata rekreacyjna;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenu elementarnego: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,45 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie: 0,01, maksymalnie: 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji obiektów przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 5 m;
  - c) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 3 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b), c): nie wyżej niż 8 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu. Dopuszcza się realizację dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UK**

**§ 19. 1.** Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług sakralnych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację: placu przykościelnego, miejsc parkingowych;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenu elementarnego: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,45 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy – minimalnie: 0,01, maksymalnie: 0,45 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 5 m;
  - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a): nie wyżej niż 8 m.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UK/ZC**

**§ 20. 1.** Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UK/ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług sakralnych z zabytkowym cmentarzem przykościelnym;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się zachowanie i ochronę istniejącego budynku kościoła;
  - b) ustala się zachowanie i ochronę istniejącego, zabytkowego cmentarza przykościelnego;
  - c) zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z §7 ust. 2, 3 oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz dotyczącymi cmentarzy i chowaniu zmarłych;
  - d) zakazuje się realizacji nowych budynków;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,25 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie: 0,10, maksymalnie: 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy budynku: nie wyżej niż 25 m.
  - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a): nie wyżej niż 4 m.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R**

**§ 21. 1.** Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej, zabudowy gospodarczo – garażowej, budynku inwentarskiego;
  - c) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - f) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska: maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;

- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenów elementarnych **1R, 2R, 5R, 6R, 10R, 11R**: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,015 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,015 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnia zabudowy:
    - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
    - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
    - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
  - 7) szerokość elewacji frontowej:
    - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
    - b) maksymalnie 40 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków inwentarskich: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo-garażowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
    - d) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,5 m;
    - e) wysokość budynku inwentarskiego: nie wyżej niż 7 m;
    - f) wysokość budynku zabudowy gospodarczo-garażowej: nie wyżej niż 10 m;
    - g) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
    - h) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d) - g): nie wyżej niż 5 m;
  - 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż inwentarskie: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu; dla budynków zabudowy gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy płaskie;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków inwentarskich: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

- b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej, zabudowy gospodarczo – garażowej, budynku inwentarskiego;
  - c) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - f) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska: maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenów elementarnych **12R, 13R, 19R, 20R**: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,015 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,015 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
- a) pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
- a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) maksymalnie 40 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków inwentarskich: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo-garażowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,5 m;
  - e) wysokość budynku inwentarskiego: nie wyżej niż 7 m;
  - f) wysokość budynku zabudowy gospodarczo-garażowej: nie wyżej niż 10 m;
  - g) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - h) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d) - g): nie wyżej niż 5 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż inwentarskie: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu; dla budynków zabudowy gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy płaskie;

- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków inwentarskich: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
- d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZP**

§ 22. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) zakazuje się realizacji budynków;
  - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;
  - c) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej gatunków roślin rodzimych;
  - d) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych.
- 3) ograniczenia w użytkowaniu terenu elementarnego: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,1 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie: 0,01 maksymalnie: 0,1 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 4 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZC**

§ 23. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZC, 2ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się zachowanie i ochronę istniejącego, zabytkowego cmentarza;
  - b) zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz dotyczącymi cmentarzy i chowania zmarłych;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) zakazuje się realizacji budynków;
  - e) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 4 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z**

§ 24. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1Z, 2Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
  - b) dopuszcza się pielęgnację istniejącej zieleni;

c) zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §13 ust 1 pkt 2), o wysokości do 5 m.

3) ograniczenia w użytkowaniu terenu elementarnego: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(Z)**

§ 25. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KD(Z)** i **2KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:**1KD(Z)** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;**2KD(Z)** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(L)**

§ 26. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KD(L)** i **2KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:**1KD(L)** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;**2KD(L)** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

§ 27. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:**1KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;**2KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;**3KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;**4KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;**5KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;**6KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;**7KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;**8KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;**9KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDpj.**

§ 28. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDpj**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego: **1KDpj** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym PEF.**

**§ 29.** 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

**1PEF, 2PEF, 3PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii Słońca;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii słońca o mocy przekraczającej 500 kW;
  - b) zakazuje się produkcji energii z innych źródeł niż wymienione w lit. a);
  - c) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację: paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych kotwiczonych do ziemi, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, obiektów kontenerowych do właściwej obsługi terenu elementarnego, magazynów energii;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) ograniczenia w użytkowaniu terenu elementarnego **1PEF**: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 1-4;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenów elementarnych **2PEF, 3PEF**: zgodnie z §11 ust. 1. pkt 2-4;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,85 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,85 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych – nie wyżej niż 6 m;
  - b) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 4 m.
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) dachy płaskie;
  - b) kolorystyka obiektów budowlanych – barwy naturalne, stonowane, niejaskrawe.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 30.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozłowo.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Alicja Hołubowicz**



Załącznik Nr 2 do Uchwały  
nr LX/443/2022  
Rady Gminy w Kozłowie  
z dnia 29 czerwca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIERZBOWO I DZIURDZIEWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Kozłowie rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Kozłowie załącznik do uchwały nr LX/443/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>WYŁOŻENIE - od 13 maja 2022 r. do 4 czerwca 2022 r.</b>										
W wyznaczonym terminie tj. do dnia 19 czerwca 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.										

Załącznik Nr 3 do  
Uchwały Nr LX/443/2022  
Rady Gminy w Kozłowie  
z dnia 29 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Kozłowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Kozłowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/443/2022

Rady Gminy w Kozłowie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Wierzbowo, Dziurdzewo

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXV/216/2020 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Wierzbowo, Dziurdzewo.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 83 ha, położony w obrębach geodezyjnych Wierzbowo oraz Dziurdzewo w gminie Kozłowo. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

#### **I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:**

##### **1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac, a następnie ponawiane w miarę potrzeb w toku prowadzonych czynności.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Kozłowo, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, terenów sportu i rekreacji oraz infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca, a także stanowiskami inwestorów prywatnych i społeczności lokalnych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

##### **2)walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym ustanowiono zasady wynikające z przepisów odrębnych w związku z położeniem obszaru objętego planem miejscowym w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska. Ponadto w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

a)zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych

i gruntu;

b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

c) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) dopuszczenie przebudowy, skanalizowania sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) nakaz by uciążliwości generowane przez: działalność w obiektach związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny;

g) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;

h) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;

i) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

j) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska, tj.

a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **US** jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych;

c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **RM i R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

Obszar objęty planem miejscowym nie jest położony w granicach form ochrony przyrody. Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym znajduje się obiekty i obszary ujęte: w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko- mazurskiego, w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków. W granicach planu znajdują się również zabytki oraz stanowiska archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków. Zapisy planu nakazują ochronę ww. obiektów i obszarów, zachowanie ich, a także wskazują, że wszelkie prace inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

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

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących

i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MNU, RM, UK, UK/ZC, R i PEF, oraz 1 % dla pozostałych terenów elementarnych.

#### **7) prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

#### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

#### **9) potrzeby interesu publicznego**

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12 i 13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje drogi publiczne następujących klas: klasy zbiorczej i lokalnej a także drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.

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

Informację o podjęciu: Uchwały Nr XXV/216/2020 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Wierzbowo, Dziurdziewo podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kozłowie oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Gminy Kozłowo, ul. Mazurska 3, 13 – 124 Kozłowo.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 13 maja 2022 r. do 4 czerwca 2022 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (3 czerwca 2022 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 19 czerwca 2022 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

### **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029).

### **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

## **II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Kozłowo w zakresie umożliwienia rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, terenów sportu i rekreacji oraz infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca w miejscowościach Wierzbowo i Dziurdzewo.

## **III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem.

## **IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Rada Gminy w Kozłowie w dniu 17 marca 2017 r. przyjęła Uchwałę Nr XXXI/228/2017 w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozłowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kozłowo. Dokument ten dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Wnioski płynące z analizy wskazują, że w systemie planowania przestrzennego w Gminie Kozłowo zakłada się, że zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz sporządzanie nowych dokumentów realizowane będzie w oparciu o aktualne potrzeby, w tym także ważny interes społeczny, cele publiczne, zmiany w przepisach prawa oraz zmiany wynikające ze złożonych wniosków. W analizie zawarto zalecenie do zintensyfikowania działań w zakresie opracowywania planów miejscowych obejmujących tereny rolnicze. Ponadto założono konieczność opracowania planów miejscowych dla obszarów dotychczas nieobjętych opracowaniem.

## **V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §8. Dodatkowo w §12 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.