DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 27 lipca 2023 r.

Poz. 3951

Elektronicznie podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 27.07.2023 10:43:37

UCHWAŁA NR LXXIX/559/2023
RADY GMINY W KOZŁOWIE

z dnia 2 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Kozłowo, Zakrzewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Kozłowo, Zakrzewo oraz Uchwały Nr LIII/411/2022 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 25 marca 2022 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Kozłowo, Zakrzewo, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kozłowo, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Kozłowo, Zakrzewo, 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 obrębie geodezyjnym Kozłowo, Zakrzewo 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) 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;

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 planu;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;

5) wymiarowanie podane w metrach.

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

1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki;

2) granicy Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Dolina Rzeki Szkotówki

3) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;

4) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;

5) zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków

6) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

7) obszaru stanowiska archeologicznego AZP;

8) granica strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu zamkniętego – kolejowego;

9) strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

10) położenia obszaru planu w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska oraz nr 214 - Działdowo.

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

4. 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

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, dojścia i dojazdy;

13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

14) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne i samorządowe oraz organizacje i stowarzyszenia na rzecz obywateli, nie zaliczane do

przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

16) **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;

17) **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;

18) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą 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;

19) **zieleni wysokiej –** należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

Rozdział 3.
USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

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

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;

4) **U –** tereny zabudowy usługowej;

5) **UP –** tereny zabudowy usług publicznych;

6) **UKs –** tereny zabudowy usług sakralnych;

7) **UT**- tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji;

8) **US –** tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;

9) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

10) **RM –** tereny zabudowy zagrodowej;

11) **PU –** tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

12) **PEF** – teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca;

13) **IT** – teren infrastruktury technicznej;

14) **KS –** teren zabudowy obsługi komunikacji;

15) **ZC** - teren cmentarza;

16) **ZD** – teren ogrodów działkowych;

17) **ZL** – teren lasu;

18) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

19) **ZU** – teren zieleni urządzonej;

20) **R –** teren rolniczy;

21) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

22) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

23) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

24) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

25) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

26) **KDJ –** teren ciągu pieszo – jezdnego;

27) **KP –** teren ciągu pieszego.

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 terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN, MW, RU, UP i RM** lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granic z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

3) zakazuje się tworzenia dominant w krajobrazie w postaci zgrupowań budynków inwentarskich, gdzie za zgrupowanie budynków należy rozumieć co najmniej trzy budynki inwentarskie, oddalone wzajemnie od siebie na odległość mniejszą niż 50 m w ramach jednej działki budowlanej

4) 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;

5) 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.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) 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;

2) 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 zadaszenia.

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. Wskazuje się, że obszaru planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz 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 należytym 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 literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

d) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UP** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

e) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM** i **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

f) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **ZD, UT, US** i **ZU** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

g) 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 granicach planu teren oznaczony jako PEF wyznaczony jest jako obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

3. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym;

2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym.

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 pod wezwaniem św. Apostołów Piotra i Pawła – nr rej. A-745 z dnia 05.02.1968 r.;

b) Park z murem, aleją dojazdową, bramą – nr rej. A-598 z dnia 05.02.1967 r.;

2) zachowanie zabytków nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) cmentarz ewangelicki;

b) dom, Kozłowo 15;

c) dom, Kozłowo 18;

d) dom, Kozłowo 22;

e) dom, Kozłowo 27;

f) dom, Kozłowo 32;

g) dom, Kozłowo 37;

h) dom, Kozłowo 39;

i) dom, Kozłowo 42;

j) dom, Kozłowo 43;

k) dom, Kozłowo 45;

l) dom, Kozłowo 58;

m) dom, Kozłowo 79;

3) zachowanie obszarów zabytków archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 34-59, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 5;

b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 34-59, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 6;

c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 34-59, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 7;

d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 34-59, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 8;

e) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 34-59, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 9.

2. W obrębie parku, o którym mowa w ust 1. pkt.1 lit b) obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona elementów małej architektury.

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

a) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu

b) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);

c) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, historyczne wykończenie wnętrz, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych;

d) ochronie podlega zabytkowy drzewostan.

e) w obrębie cmentarza, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit a) obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona elementów małej architektury;

4. W obrębie zabytków nieruchomych, o których mowa w ust 1 pkt 2) nakazuje się ochronę struktury architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, zabytkowego układu i wyglądu stolarki okiennej i drzwiowej, ukształtowania, pokrycia i kolorystyki dachu.

5. W obrębie cmentarza, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) lit a) obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona elementów małej architektury.

6. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. 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.

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. 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, ZN, ZL**:

1) minimalna powierzchnia działek – 700 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 20° oraz 180° z tolerancją ± 20°.

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. 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 terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **ZC**;

2) w granicach pasa ochrony funkcyjnej terenów wokół sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:

   a) zagospodarowanie terenu oraz rozmieszczenie zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

   b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

3) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

4) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu kolejowego zlokalizowanego wzdłuż zachodniej granicy planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w granicach udokumentowanych złóż kopalin, terenu górniczego i obszaru górniczego, przedstawionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w granicach strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1IT** obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 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 lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

3) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzy droga publiczna wojewódzka oznaczona na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowymi **2KDZ** oraz drogi publiczne powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo – literowymi: **1KDZ, 3KDZ, 6KDL**;

4) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi publiczne gminne oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi: **4KDZ, 5KDZ, 1KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD** drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW** oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem literowym **KDJ**

5) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z dróg publicznych powiatowych oznaczonych na rysunku planu symbolami cyfrowo – literowymi: **1KDZ, 3KDZ, 5KDL,** z dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami cyfrowo – literowymi **4KDZ, 5KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD**, z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem literowym **KDW**, oraz ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych oznaczonych symbolem literowym **KDJ,**

6) dopuszcza się realizację zjazdów bezpośrednio z drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowymi **2KDZ,** w przypadku niemożliwości realizacji obsługi komunikacyjnej z innych dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych;

7) 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 terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU**: minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno – usługowym lub budynku usługowym;

c) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem litrowym **MW**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym;

d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **U**: minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego;

e) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UP**: minimum 1 miejsce parkingowe;

f) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **US**: minimum 2 miejsce parkingowe;

g) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UT**: minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usług turystyki;

h) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **PU**: minimum 1 miejsce parkingowe na 10 osób zatrudnionych na zmianie;

i) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **PED** minimum 1 miejsce parkingowe dla całego terenu;

j) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU** i **R**:

- minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;

- 2 miejsca parkingowe dla jednego budynku inwentarskiego.

k) 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 **KDZ, KDL, KDD, KDW, KDJ i KP** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MNU, MW, U, UP, UKs, UT, US, RU, RM, PU, PEF, ZC, ZD** 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) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **IT;**

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 lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, stref ochronnych, pasów ochrony funkcyjnej i stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WS, ZN, ZU, ZD, KS, ZL** 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;

7) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MNU, MW, U, UP, UKs, UT, US, RU, RM, PU, PEF, R, ZC, ZD, ZN, ZU, KS**;

8) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

9) 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) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) 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;

4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;

5) 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 odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) adaptuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejący przebieg napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

2) 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;

3) 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;

4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MNU, MW, U, UP, UKs, UT, US, RU, RM, PU, RM, R** dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii;

6) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RM, R, PU** dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków.

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 powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub za pomocą mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii;

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) w przypadku zgazyfikowania terenu objętego planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz 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. 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) **MN, MNU, MW, U, UKs, UT, US, RU, RM, PU, PEF, R, KS** – 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 **MN, UP**: 700 m^2;

2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU, US, UT, U**: 1000 m^2;

3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **PU**: 2000 m^2;

4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MW**: 800 m^2;

5) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RM, RU, ZU**: 3000 m^2;

6) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R**: 10000 m^2;

7) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-6 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 terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN

§ 16. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MN, 2MN 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 56MN, 59MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m^2;

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m^2;

c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,03 maksymalnie 0,7 powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 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 równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni z zastrzeżeniem lit c);

c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków, dla obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z § ust 1 pkt 2), dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką w odcieniach czerwieni;

d) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich;

e) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami płaskimi, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszenia;

f) dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszenia;

g) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **35MN, 55MN, 57MN, 58MN, 60MN, 61MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące, w układzie bliźniaczym, w układzie szeregowym lub jako zespoły budynków;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- w układzie wolnostojącym - maksymalnie 250 m^2;
- w układzie bliźniaczym – maksymalnie 175 m^2;
- w układzie szeregowym i w zespołach budynków – do 100 m^2;

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m^2;

c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- w układzie wolnostojącym - maksymalnie 20 m;
- w układzie bliźniaczym – maksymalnie 16m;
- w układzie szeregowym i w zespołach budynków – maksymalnie 12m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna:

- w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – minimalnie 60%;
- w układzie szeregowym i w zespołach budynków – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy:

- w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;
- w układzie szeregowym i w zespołach budynków – maksymalnie 0,5 powierzchni działki j;

c) intensywność zabudowy

- w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – minimalnie 0,03 maksymalnie 0,7 powierzchni działki budowlanej;

- w układzie szeregowym i w zespołach budynków – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,0 powierzchni działki budowlanej;

d) dla działek budowlanych zabudowanych budynkami przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zachowanie istniejących wskaźników zagospodarowania terenów elementarnych;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 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 równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

c) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich;

d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami płaskimi, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszenia;

e) dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszenia;

f) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

g) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **53MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 400 m^2;

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m^2;

c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 25 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,03 maksymalnie 1,5 powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 13 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 równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 55º, kryte dachówką,

c) w odcieniach czerwieni;

d) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich;

e) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

f) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

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

§ 17. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi: **1MW, 2MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) 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 0,05 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie wyżej niż 13 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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, lub dachy płaskie;

c) w elewacjach budynków mieszkalnych wielorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

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

§ 18. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług;

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 50% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 0,7 powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

c) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizacji dachów płaskich;

d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **6MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług;

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 50% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,2 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: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9,5 m;

d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 7 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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 25º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

c) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich;

d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 11 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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

c) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizacji dachów płaskich;

d) dla budynków usługowych istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami płaskimi, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszenia

e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym: **7U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

c) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny, dla którego dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę zgodnie z parametrami zabudowy określonymi w planie

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego oraz adaptowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego oraz adaptowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: nie wyżej niż 10 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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

c) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizacji dachów płaskich;

d) dla adaptowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszenia;

e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

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

§ 20. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1UP, 2UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług publicznych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, kortów tenisowych;

c) 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) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1 powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 13 m;

d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;

e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;

f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d), e) i f): nie wyżej niż 22 m;

6) 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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

- dopuszcza się realizację dachów płaskich.

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

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UKs,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług sakralnych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

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) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 18 m;

b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;

c) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;

d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d), e) i f): nie wyżej niż 6 m;

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:

- ustala się ochronę i zachowanie historycznej: formy, pokrycia oraz kolorystyki zadaszenia;

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

§ 22. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi: **1UT, 2UT, 3UT, 4UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, kortów tenisowych;

c) dopuszcza się realizację usług turystyki 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 50% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9,5m;

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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

c) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizacji dachów płaskich;

d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, kortów tenisowych;

c) 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) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie – nie ustala się, maksymalnie 0,4 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: 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 tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;

f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d), e) i f): nie wyżej niż 5 m;

6) 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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

- dopuszcza się realizację dachów płaskich.

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

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

1RU, 2RU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

d) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;

e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

f) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny;

3) zasady ochrony środowiska:

a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,8 powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia zabudowy jednego budynku inwentarskiego- maksymalnie 500 m^2;

6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 120m;

7) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) wysokość budynku inwentarskiego – nie wyżej niż 7m;

c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;

d) wysokość masztów, kominów i silosów – nie wyżej niż 35m;

e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b) - d) nie wyżej niż 15 m;

8) 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: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45° lub dach płaski;

c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

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

§ 25. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

d) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

f) w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi:**1RM i 2RM** zlokalizowany jest obszar chronionego krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki, dla których zakazuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody:

- dokonywania zmian stosunków wodnych;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry.

3) zasady ochrony środowiska:

a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP z zastrzeżeniem lit. b);

b) maksymalna obsada dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej - poniżej 40 DJP;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia zabudowy:

a) pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m^2;

b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 400 m^2;

c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m^2;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;

b) maksymalnie 40 m – dla budynków innych niż mieszkalne;

7) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,5 m;

d) wysokość budynku gospodarczego: nie więcej niż 10m;

e) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;

f) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;

g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - f) nie wyżej niż 5 m;

8) 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: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, z zastrzeżeniem lit c);

c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków, dla obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z § ust 1 pkt 2), dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką w odcieniach czerwieni;

d) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich;

e) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami płaskimi, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszenia;

f) dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszenia;

g) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

9) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:

a) w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi: 1**RM i 2RM** zlokalizowany jest obszar chronionego krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

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

§ 26. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi: **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) ustala się zakaz lokalizowania działalności związanej z:

a) złomowaniem pojazdów;

b) skupem złomu;

c) gospodarką odpadami;

d) produkcją rolną i zwierzęcą;

e) produkcją fermową;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,6 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,8 powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 11 m;

d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;

e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 15 m;

6) 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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20º do 45º, lub dachy płaskie;

c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

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

§ 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1PEF** 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) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej z odnawialnych źródeł energii opartych na promieniowaniu słonecznym;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, które dotyczy również elementów konstrukcji wspornych paneli fotowoltaicznych – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

c) tereny PF stanowią obszary pod budowę ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500kW wraz ze strefą ochronną. Oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznej musi się zamykać w granicach strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsamej z liniami rozgraniczającymi terenu elementarnego;

3) ustala się zakaz lokalizowania działalności związanej z:

a) złomowaniem pojazdów;

b) skupem złomu;

c) gospodarką odpadami;

d) produkcją rolną i zwierzęcą;

e) produkcją fermową;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,7 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 0,7 powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

b) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 7 m;

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20º do 45º, lub dachy płaskie;

b) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

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

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

1IT, 2IT ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację: urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;

b) nieprzekraczalne linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu trenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających tereny elementarne oznaczonych symbolami literowymi **IT**.

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0,1 powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,8 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie nie ustala się, maksymalnie 0,8 powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: max. 1 kondygnacje nadziemne, nie wyżej 4 m;

b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a): nie wyżej niż 12 m;

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) geometria i pokrycie dachów:

- jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;

- dopuszcza się realizację dachów płaskich;

b) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowymi **3IT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację: urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;

b) nieprzekraczalne linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0,1 powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie nie ustala się, maksymalnie 0,6 powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: max. 1 kondygnacje nadziemne, nie wyżej 4 m;

b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a) i b): nie wyżej niż 60 m;

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

§ 29. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1KS, 2KS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy obsługi komunikacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie – nie ustala się, maksymalnie 0,5 powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji: maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;

b) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6 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 z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub dachy płaskie;

c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZC

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) ustala się zachowanie istniejącego, zabytkowego cmentarza;

b) zagospodarowanie cmentarza należy realizować zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowaniu zmarłych;

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;

d) zakazuje się zabudowy budynkami;

e) wysokość zabudowy innej niż budynki – do 4m.

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

§ 31. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowymi **1ZD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynku administracyjnego;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie – nie ustala się maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy budynku administracyjnego – do 150 m^2;

b) gabaryty altan działkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) liczba kondygnacji budynku administracyjnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym;

d) wysokość administracyjnego: nie wyżej niż 9,5m;

e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b) i d): nie wyżej niż 5 m;

5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku administracyjnego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

b) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL

§ 32. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN

§ 33. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN** 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) w granicach trenów elementarnych zakazuje się:

- dokonywania zmian stosunków wodnych;

- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;

c) zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §13 ust 1 pkt 6) i 7), o wysokości do 5 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZU

§ 34. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi 1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU, 6ZU, 7ZU, 8ZU, 9ZU, 10ZU, 11ZU, 12ZU, 13ZU, 14ZU, 15ZU, 16ZU, 17ZU, 18ZU, 19ZU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;

3) dopuszcza się realizacji związanych z obsługa terenu: wiat, sanitariatów, altan o wysokości do 5m;

4) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;

5) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych budynków usługowych związanych z obsługa terenu o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m^2 i wysokości do 5 m, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się do dwóch budynków usługowych;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy – minimalnie – nie ustala się maksymalnie 0,04 powierzchni działki budowlanej.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi R

§ 35. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 28R 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 zabudowy gospodarczo – garażowej;

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;

h) w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1R** zlokalizowany jest obszar chronionego krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki, dla których zakazuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody:

- dokonywania zmian stosunków wodnych;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry.

3) zasady ochrony środowiska: maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;

4) 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;

5) powierzchnia zabudowy:

a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m^2;

b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m^2;

c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m^2;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;

b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;

7) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,5 m;

d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;

e) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 10 m;

f) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;

g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - f) nie wyżej niż 5 m;

8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy budynków: równolegle w stosunku do frontu działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

9) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:

a) w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1R** zlokalizowany jest obszar chronionego krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R** 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 zabudowy gospodarczo – garażowej;

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 pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP;

4) 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;

5) powierzchnia zabudowy:

a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m^2;

b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m^2;

c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m^2;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;

b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;

7) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,5 m;

d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;

e) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 10 m;

f) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;

g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - f) nie wyżej niż 5 m;

8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy budynków: równolegle w stosunku do frontu działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;

c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych;

b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KDZ

§ 37. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ** 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 – 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 symbolami literowymi KDL

§ 38. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** 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 – 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 symbolami literowymi KDD

§ 39. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDD, 2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg – 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.

§ 40. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg – 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 terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDJ

§ 41. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi 1KDJ, 2KDJ, 3KDJ, 4KDJ, 5KDJ, 6KDJ, 7KDJ, 8KDJ, 9KDJ, 10KDJ, 11KDJ, 12KDJ, 13KDJ, 14KDJ, 15KDJ, 16KDJ, 17KDJ, 18KDJ, 19KDJ, 20KDJ, 21KDJ, 22KDJ, 23KDJ, 24KDJ, 25KDJ, 26KDJ, 27KDJ, 28KDJ, 29KDJ, 30KDJ, 31KDJ, 32KDJ, 33KDJ, 34KDJ, 35KDJ, 36KDJ, 37KDJ, 38KDJ, 39KDJ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych – 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 terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KP

§ 42. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KP, 2KP, 3KP, 4KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych – 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.

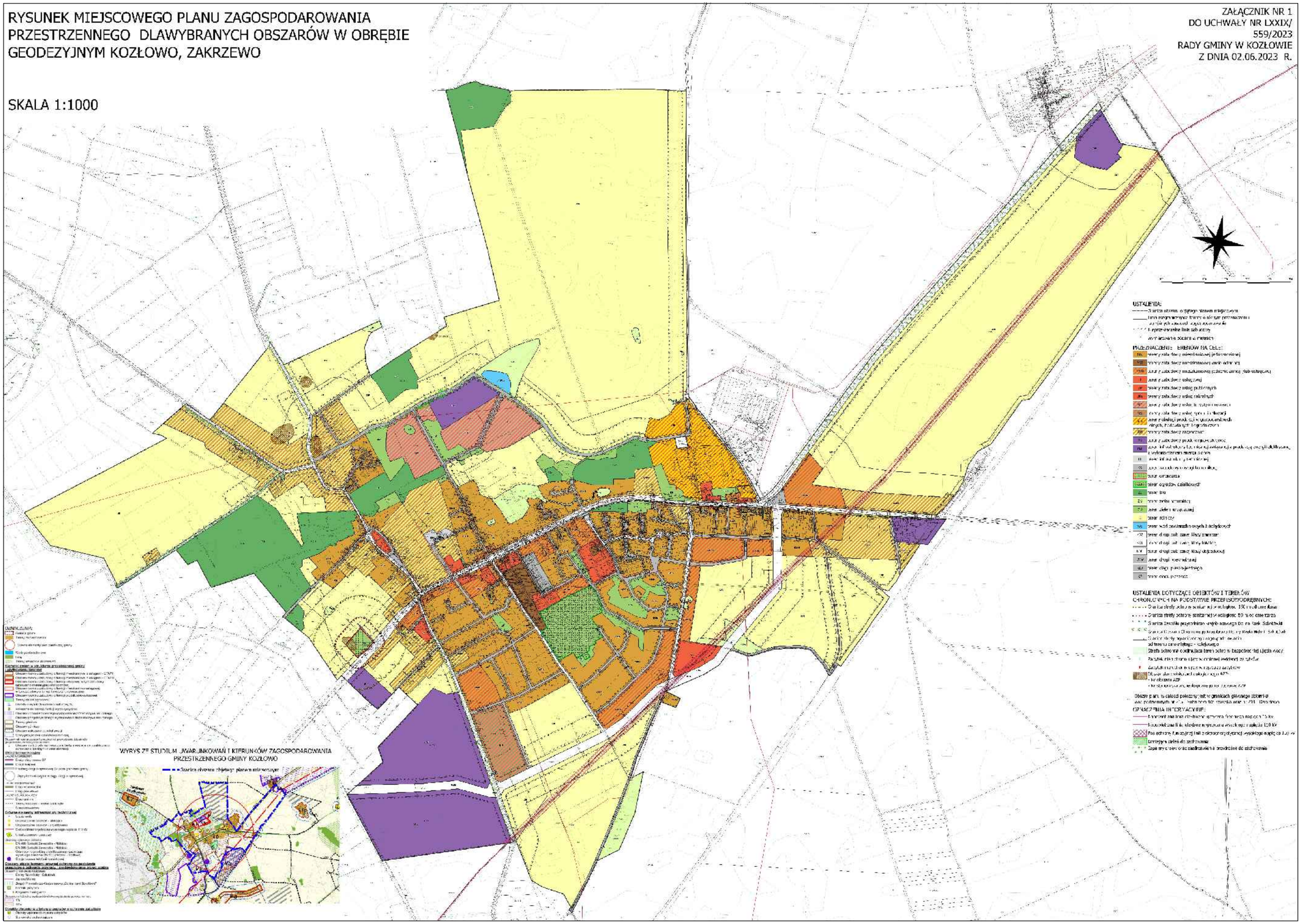
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 43. 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. Przewodniczący Rady Gminy

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Hołubowicz


RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLAWYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KOZŁOWO, ZAKRZEWO
SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXIX/559/2023
RADY GMINY W KOZŁOWIE
Z DNIA 02.06.2023 R.
USTALENIA:
USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOZŁOWO

Załącznik Nr 2 do Uchwały
nr LXXIX/559/2023
Rady Gminy w Kozłowie
z dnia 02.06.2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH KOZŁOWO, ZAKRZEWO

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 z późn.zm.) 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 …… z dnia ……. r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
WYŁOŻENIE - od 13 maja 2022 r. do 4 czerwca 2022 r.										
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 LXXIX/559/2023
Rady Gminy w Kozłowie
z dnia 02.06.2023 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 z późn.zm.) 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 i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej oraz gazu realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIX/559/2023

Rady Gminy w Kozłowie

z dnia 2 czerwca 2023 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 Kozłowo, Zakrzewo

Przedmiotowy plan miejscowy sporządzony został na podstawie podjętej Uchwały Nr XXV/220/2020 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 Kozłowo, Zakrzewo oraz Uchwały Nr LIII/411/2022 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 25 marca 2022 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 24 czerwca 2020 r. Na podstawie ww. aktów prawnych dnia 29 czerwca 2022 r. Rada Gminy w Kozłowie Uchwałą Nr LX/448/2022 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Kozłowo, Zakrzewo. Następnie w konsekwencji wniesionej skargi, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie dnia 28 lutego 2023 r. wydał wyrok (Sygn. akt II SA/Ol 760/22), w którym stwierdził nieważność ww. uchwały przyjmującej plan miejscowy.

W związku z powyższym zachodzą przesłanki do zastosowania art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i z zagospodarowaniu przestrzennym tj. ponowienia procedury w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 869 ha, położony w obrębie geodezyjnym Kozłowo, Zakrzewo 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 z późn.zm.) 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 zagrodowej oraz eksploatacji kopalin, 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, natomiast linie zabudowy wyznaczane od strony „zaplecza" działek stanowią maksymalną granicę obszarów możliwych do zabudowy odpowiednimi obiektami określonymi w ustaleniach planu. Celem takiego wyznaczania linii oprócz kształtowania ładu przestrzennego w ciągach zabudowy, jest również ograniczanie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, a także ochrona walorów środowiskowych, przyrodniczych i kulturowych. 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, zarówno zlokalizowanej w granicach opracowania planu miejscowego jaki i znajdującej się w jego sąsiedztwie.

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 następujące zasady:

a)zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych 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)dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

f)nakaz by uciążliwości generowane przez: obiekty związane 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 rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w przypadku gdy wykonana ocena 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)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowisk:

·dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

·dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

· dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

·dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UP** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

· dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM** i **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

·dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **ZD, UT, US** i **ZU** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Szkotówki oraz częściowo w granicach Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego Dolina Rzeki Szkotówki, na których terenie wprowadza się nakaz stosowania przepisów odrębnych.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony krajobrazu ustanowiono nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

Ponadto z uwagi na charakter Gminy w granicach planu wprowadzono ograniczenia możliwości realizacji obiektów uciążliwych. W szczególności wprowadzono zapisy dopuszczające lokalizowanie obiektu lub zespołu obiektów zgodnie z ustalonymi w planie wskaźnikami ilości DJP oraz ustalono ograniczenia maksymalnej obsady w pojedynczych obiektach, a także wprowadzono ograniczenia w możliwości lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wskaźniki i ograniczenia zostały ustalone na podstawie analiz rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności: dobrej praktyki rolnej, zapewnienia zwierzętom właściwych warunków bytowania i opieki oraz wpływu warunków ich życia na zdrowie i dobrostan. Celem ustaleń planu jest zarówno ochrona interesów mieszkańców, jak również ochrona środowiska. Dlatego też wprowadzone zostało ograniczenie ilości obsady hodowlanych zwierząt w obszarze całego planu, z gradacyjnym podziałem na tereny ze względu na odległość terenów od zwartej zabudowy. Rozwiązania przyjęte w uchwale nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozłowo. Mają one charakter kompromisowy, utrzymują przeznaczenie terenów wykorzystywanych rolniczo, umożliwiając prowadzenie hodowli, jednak w określonych granicach ilościowych obsady zwierząt.

Takie rozwiązanie planistyczne pozostaje w racjonalnej proporcji do celu jakim jest ochrona środowiska, rozumiana szeroko również z jej elementem jakim jest człowiek.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren oznaczony symbolem **2U** obejmuje grunty rolne klasy III przy czym spełnia łącznie wymogi art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

Natomiast teren oznaczony symbolem cyfrowo literowym **19MN i 21MN** posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne uzyskaną w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchylonego na podstawie art. 87 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym znajdują się obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony zabytków. W granicach planu znajdują się zarówno zabytki nieruchome jak i obszary zabytków archeologicznych objęte ochroną konserwatorską. Zapisy planu nakazują ich ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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 wyznacza się:

-obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

-obszarów osuwania się mas ziemnych;

-terenów górniczych.

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 **MN, MNU, MW, U, UKs, UT, US, RU, RM, PU, PEF, R, KS** oraz dla pozostałych terenów elementarnych na poziomie 1%.

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 czy rozbudowywanych obiektów. Dodatkowo dotycząc 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.

W kwestii treści i ochrony prawa własności w licznych orzeczeniach podkreślano zasadę, że ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Jednak wszelkie ograniczenia tego prawa muszą zawsze wynikać z postulatu ochrony wartości generalnych i interesu ogólnego. Tymi wartościami generalnymi oraz interesem ogólnym w przypadku Gminy Kozłowo jest ochrona zdrowia i życia mieszkańców oraz ochrona środowiska.

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**

Ograniczenia ustalone w planie, a opisanie w powyższych punktach wynikają również z doświadczenia społecznego. Uciążliwości uznawane za znacząco wpływające na pogorszenie warunków życia mieszkańców sygnalizowane były przez mieszkańców. Interes publiczny zatem przewyższać powinien nad interesem poszczególnych inwestorów. Dlatego też realizując projekt panu miejscowego szczególnie uwzględniono interes publiczny.

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

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

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz teren drogi wewnętrznej.

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

organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag.

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, poz. 916).

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. Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne", „Prognozę oddziaływania na środowisko" oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu", wymagane odpowiednimi przepisami.

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 planu.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Dokument ten stanowi załącznik do Uchwały nr XXXI/228/2017 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 17 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozłowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z wniosków płynących z analizy wynika, iż należy przystąpić do opracowania planów miejscowych dla terenów jednostek osadniczych w szczególności dotyczyć to powinno największych miejscowości w Gminie. Niezbędne jest w tym przypadku opracowywanie poszczególnych planów miejscowych dla poszczególnych miejscowości bez łącznia procedur ich uchwalania.

V. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

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