

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy w Kozłowie**  
**z dnia .....**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla**  
**wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Januszkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr XIII/96/2024 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 21 listopada 2024 r. w w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Januszkowo, Rada Gminy w Kozłowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kozłowo, uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Januszkowo zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan 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 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 4) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Kozłowo;
  - 5) załącznika nr 5 - 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) maksymalnej wysokości zabudowy;
  - 5) 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;
  - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu;

- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

## §2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) przeznaczenie terenu elementarnego i cyfrowo-literowe oznaczenia terenu elementarnego o określonym przeznaczeniu;
  - 3) wymiarowanie podane w jednostce metrycznej.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) położenia planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno;
  - 2) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornik Działdowo;
  - 3) granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 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 II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

Wskroć w uchwale jest mowa o:

- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takie jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazd;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 10) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE**

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

##### **§4.**

Ustala się przeznaczenie terenu elementarnego oznaczonego symbolem zgodnie z rysunkiem planu **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

##### **§5.**

1. W zakresie ochrony ład przestrzennego ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.
2. 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 plan w całości znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 214-Zbiornik Działdowo oraz częściowo w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 215-Subniecka Warszawska. Ustala się ochronę zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 2) 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;
  - 3) 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;
  - 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
  - 5) dla terenu elementarnego wyznaczonego w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.
3. Obszar objęty planem miejscowym w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji zagospodarowania terenu zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

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

##### **§7.**

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

#### **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**

##### **§8.**

1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 1 i 3.
2. W granicach planu nie występują:
  - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
  - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

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

### **§9.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie planu z układem komunikacyjnym w gminie odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) Teren elementarny oznaczony symbolem literowym KR nie wymaga ustalenia wskaźników i zasad wyposażenia w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania.

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

### **§10.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **KR**;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
  - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 4) 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;
- 5) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
- 6) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 7) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 8) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi;
- 9) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 10) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne.

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

### **§11.**

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KR – 1%.

## **ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

#### **§12.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu **1KR** – stała - 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§13.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Kozłowa.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.