

UCHWAŁA NR .....

RADY GMINY W KOZŁOWIE

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Januszkowo w gminie Kozłowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn.zm.) oraz Uchwały Nr LV/414/2018 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w miejscowościach Turówko i Januszkowo w gminie Kozłowo oraz uchwały nr XIII/84/2019 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 14 sierpnia 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w miejscowościach Turówko i Januszkowo w gminie Kozłowo, Rada Gminy w Kozłowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kozłowo, uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Januszkowo, zwany w dalszej części planem.
2. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku nr 1 na podstawie uchwały nr LV/414/2018 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w miejscowościach Turówko i Januszkowo w gminie Kozłowo oraz uchwały nr XIII/84/2019 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 14 sierpnia 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w miejscowościach Turówko i Januszkowo w gminie Kozłowo.
3. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
  - 1) tekstu planu, stanowiącego 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 niniejszego planu;
  - 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Kozłowo.

## §2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 5) wymiarowania podanego w metrach;
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) położenia obszaru planu w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno;
  - 2) położenia obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz nr 215 "Subniecka Warszawska";
4. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 2, 3 stanowią oznaczenia informacyjne.
5. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
  - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
  - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i przepisami szczegółowymi planu.
6. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
  - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
  - 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

## ROZDZIAŁ II

### SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

#### §3.

#### 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

##### 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **głównych połaciach dachu** - należy przez to rozumieć połacie dachu nad główną bryłą budynku. Głównych połaci dachu nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ryzalitów, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów;
- b) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- c) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów, określonych zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych z zastrzeżeniem §5;
- e) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym opracowaniem wyodrębniony granicą planu.
- f) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystaniem terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
- g) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- h) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- i) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- j) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- k) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, 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 warstwicy terenu w obrębie posadowienia obiektu;

- l) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym.**

##### **§4.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
  - 2) **US** – teren zabudowy sportowej – stanowiącej inwestycję celu publicznego;
  - 3) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych;
  - 4) **ZS** – teren zieleni urządzonej stanowiącej dostęp do wód publicznych;
  - 5) **Z** – teren zieleni;
  - 6) **ZL** – teren lasu;
  - 7) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
  - 8) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

##### **§5.**

1. Zasady ochrony ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ML, UT, US, ZS lokalizację budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu.

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

##### **§6.**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) W granicach planu zlokalizowane są: Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska", ochrona zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 3) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 7) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
    - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ML**, **UT**, **US** jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
    - b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.
3. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

**§7.**

1. W graniach planu nie występują:
  - 1) obiekty i obszary zabytkowe chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) obszary krajobrazów kulturowych.

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

## **§8.**

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

## **§9.**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w przepisach 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.**

## **§10.**

1. W granicach planu:

- 1) występują tereny i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w §6;
- 2) nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

## **§11.**

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 z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolem **ZL**:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.
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 przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

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

**§ 12.**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
  - 3) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

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

**§13.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
  - 1) 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;
  - 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych zapewniają: drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a także droga publiczna oznaczona w planie symbolem **KD(D)** i droga wewnętrzna oznaczona w planie symbolem **KDW**;
  - 3) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
    - a) 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML**;
    - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **2UT**;
    - c) w ilości niezbędnej do obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **US**, jednak nie mniej niż 2 miejsca.
    - d) zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
    - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
    - c) nie mniej niż 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;

- d) nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
  - 5) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej.
2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze 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) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
  - 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
    - a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej stanowiących inwestycje celu publicznego na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **ML**, **UT**, **US**, **Z**, **ZS** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.
    - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz podziemnych sieci elektroenergetycznych stanowiących inwestycje celu publicznego na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ZL** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych i nie powoduje konieczności zmiany sposobu użytkowania gruntów.
3. 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 bezproblemowe 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 zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) 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;
  - 5) 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;
  - 6) 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;
  - 7) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
    - a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
    - b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
    - c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować 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 przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

- 3) do ogrzewania budynków ustala się stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

**Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

**§ 14.**

Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

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

**§15.**

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:
  - 1) ML, UT, US – 30%;
  - 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

**ROZDZIAŁ IV**

**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie.**

**§17.**

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1ML, 2ML, 3ML** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, zabudowa turystyczno – wypoczynkowa, dojścia i dojazdy oraz sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynek rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojący;
    - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
    - c) dopuszcza się wzbogacenie funkcji podstawowej o obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem takie jak: boiska, place zabaw;
    - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- e) nakazuje się pozostawienie lub uzupełnienie nie mniej niż 40 % powierzchni biologicznie czynnej działek budowlany drzewami i krzewami stanowiącymi zielen trwałą;
  - f) nakazuje się w granicach terenu 2ML pozostawienie zieleni wysokiej na zapleczach działek zlokalizowanych poza liniami zabudowy.
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) wysokość budynków: rekreacji indywidualnej max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
  - b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - c) geometria i pokrycie głównych połaci dachu dla budynku rekreacji indywidualnej:
    - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
    - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub ciemnej zieleni;
  - d) geometria i pokrycie głównych połaci dachu budynku innego niż rekreacji indywidualnej:
    - symetryczny: dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
    - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub ciemnej zieleni;
  - e) w elewacjach budynku rekreacji indywidualnej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - f) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1US** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy sportowej – stanowiącej inwestycję celu publicznego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług turystycznych, zabudowa gospodarczo – garażowa, dojścia i dojazdy oraz sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) w granicach terenu elementarnego należy lokalizować budynki i obiekty stanowiące inwestycję celu publicznego;
    - b) w ramach funkcji podstawowej należy lokalizować obiekty sportowe;
    - c) dopuszcza się lokalizację obiektów niezbędnych do realizacji funkcji podstawowej terenu tj. obiektów sportowych i budynków służących do obsługi obiektów sportowych;
    - d) dopuszcza się wzbogacenie funkcji podstawowej o obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem takie jak: boiska, place zabaw;
    - e) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
    - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- g) nakazuje się pozostawienie lub uzupełnienie nie mniej niż 40 % powierzchni biologicznie czynnej działek budowlany drzewami i krzewami stanowiącymi zielen trwałą;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.55% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,25 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,5 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
    - a) wysokość budynków max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość obiektów sportowych i obiektów tymczasowych – nie wyżej niż 17,0 m, wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
    - b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - c) geometria i pokrycie głównych połaci dachu dla budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 5° - 45°;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub ciemnej zieleni;
    - d) geometria i pokrycie głównych połaci dachu obiektów sportowych i tymczasowych obiektów budowlanych: nie ustala się;
    - e) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.
3. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1UT** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa gospodarczo – garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy sezonowej związanej z obsługą plaży tj. budynki przebieralni, sanitariatów, magazynu na sprzęt wodny, budynku gastronomicznego, budynku handlowego.
    - b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
    - d) nakazuje się pozostawienie lub uzupełnienie nie mniej niż 40 % powierzchni biologicznie czynnej działek budowlany drzewami i krzewami stanowiącymi zielen trwałą;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.80% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,10 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,10 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
    - a) wysokość budynków, budowli, obiektów tymczasowych max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
    - b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

- c) geometria i pokrycie głównych połaci dachu:
    - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 5° - 45°;
    - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni lub ciemnej zieleni;
  - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.
4. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **2UT** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa rekreacyjno – wypoczynkowa, zabudowa gospodarczo – garażowa, dojścia i dojazdy oraz sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy: hotelowej, pensjonatowej, rekreacji indywidualnej stanowiącej bazę noclegową;
    - b) dopuszcza się lokalizację obiektów niezbędnych do realizacji funkcji podstawowej terenu tj. obiektów sportowych i budynków służących do obsługi obiektów sportowych;
    - c) dopuszcza się wzbogacenie funkcji podstawowej o obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem takie jak: boiska, place zabaw;
    - d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
    - f) nakazuje się pozostawienie lub uzupełnienie nie mniej niż 40 % powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych drzewami i krzewami stanowiącymi zielen trwałą;
    - g) nakazuje się pozostawienie zieleni wysokiej na zapleczach działek zlokalizowanych poza liniami zabudowy.
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,20 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,0 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
    - a) wysokość budynków max. 4 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 18,0 m, wysokość obiektów sportowych i obiektów tymczasowych – nie wyżej niż 15 m, wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
    - b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - c) geometria i pokrycie głównych połaci dachu:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5° - 45°;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni lub ciemnej zieleni;
      - dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą lub membraną.
    - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.
5. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1ZS** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej stanowiącej dostęp do wód publicznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa sportowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) ustala się zagospodarowanie w postaci obiektów niezbędnych do pełnienia funkcji plaży;
    - b) dopuszcza się lokalizowanie na jednej działce budowlanej:
      - zabudowy tj.: przystani jednostek pływających, wypożyczalni sprzętu wodnego;
      - zabudowy sezonowej tj.: przebieralni, sanitariatów, jednego budynku magazynu na sprzęt wodny;
      - dopuszcza się realizację magazynu na sprzęt wodny w formie wiaty;
      - maksymalna powierzchnia budynku magazynu – 60 m<sup>2</sup>;
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
    - d) nakazuje się pozostawienie lub uzupełnienie nie mniej niż 40 % powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych drzewami i krzewami stanowiącymi zielen trwałą;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.80% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,10 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,10 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
    - a) wysokość budynków, budowli, obiektów tymczasowych max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
    - b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - c) geometria i pokrycie głównych połaci dachu:
      - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 5° - 45°;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni lub ciemnej zieleni;
    - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.
6. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1Z, 2Z, 3Z** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
    - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
    - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 2 pkt 4 lit a).
7. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZL, 2ZL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KD(D)** ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
    - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
    - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
      - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
      - c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
  9. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KDW** ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
    - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
    - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
      - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zmienna w przedziale od 7,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§18.**

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.