

**UCHWAŁA NR LX/444/2022
RADY GMINY W KOZŁOWIE**

z dnia 29 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Siemianowo, Kownatki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XXV/217/2020 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 Siemianowo, Kownatki, Rada Gminy w Kozłowie 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 obrębach geodezyjnych Siemianowo, Kownatki 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 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 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) zasad ochrony przyrody - z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 3) 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) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 6) granica strefy ochronnej instalacji OZE związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 7) wymiarowanie podane w metrach.

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

- 1) położenia obszaru opracowania planu w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
- 2) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
- 3) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
- 4) zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) obszaru stanowiska archeologicznego AZP;
- 7) granicy strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

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) **instalacji OZE** – instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 8) **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;
- 9) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 15) **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;
- 16) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 20) **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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 4) **PEF** – teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca;
- 5) **PG** – teren eksploatacji kopalini;
- 6) **IT(W)** – teren infrastruktury technicznej - wodociąg;
- 7) **R** – teren rolniczy;
- 8) **ZC** - teren cmentarza;
- 9) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 10) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 11) **ZI** – teren izolacyjnej;
- 12) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 13) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 14) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 15) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym 7RM, 9RM, 10RM lokalizację budynków przeznaczenia podstawowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) zakazuje się na terenach elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych wskazanych w pkt. 2, lokalizacji budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w odległości 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 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 wygładzie 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.

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 obszar planu w całości położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska. Ustala się ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych 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 oddziaływania na środowisko 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 terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **US** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM** i **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

3. Obszar planu nie jest położony w granicach form ochrony przyrody.

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

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

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

- 1) zachowanie zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: cmentarza ewangelickiego z XIX w;
- 2) zachowanie zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) domu, adres: Siemianowo 3;
 - b) domu, adres: Siemianowo 4;
 - c) domu, adres: Siemianowo 6;
 - d) budynku gospodarczego, adres: Siemianowo 7;
 - e) domu, adres: Siemianowo 12;
 - f) domu, adres: Siemianowo 21;
- 3) zachowanie obszarów zabytków archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 29-59, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IV, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 1;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 29-59, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości V, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 2;

2. Ustala się ochronę obszarów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W obrębie cmentarza, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 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 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.

6. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.

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

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

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

2. W planie występują tereny i obszary górnicze oznaczone na rysunku planu, wyznaczone dla udokumentowanych złóż kopalin zlokalizowanych w sąsiedztwie planu.

3. Zagospodarowanie terenów i obszarów górniczych, o których mowa w ust.2, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu nie wyznacza się:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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, ZI**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 15 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 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 **1ZC**;
- 2) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 3) w granicach strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1IT(W)** obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na rysunku planu wskazano granicę terenu oraz teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 5) na rysunku planu wskazano granicę strefy ochronnej instalacji OZE związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Nakazuje się aby uciążliwości generowane przez instalacje OZE mieściły się w granicach wyżej wymienionej strefy ochronnej.
- 6) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 4, należy wyposażyć w zabezpieczenia zapobiegające osłepianiu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych.

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 tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KD(L)** i **KD(D)**;
- 4) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW**;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z drogi powiatowej oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **1KD(L)**, gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem cyfrowo - literowym **2KD(D)**, poprzez projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi **1K(D)**, **3KD(D)**, **4KD(D)**, **5KD(D)**, **6KD(D)**, **7KD(D)**, **8KD(D)**, **9KD(D)** oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KDW**;
- 6) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **US**: minimum 2 miejsce parkingowe;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM** i **R**:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
 - 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m²;
 - 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000 m²;
 - d) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD(L)**, **KD(D)**, **KDW** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **US**, **PEF**, **ZP** 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(W)**;
- 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** i **ZI** 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**, **RM**, **US**, **R**, **PEF**, **PE**, **IT(W)** **ZP**, **ZI**;
- 8) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 9) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 10) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.

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, z wyłączeniem terenów, znajdujących się w zasięgu granic strefy, o której mowa w §11 ust 1. pkt 1);
- 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 uszczelnionych 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 uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - do gruntu w granicach własnej działki,
 - do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
 - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;

- 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 granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, RM, R** 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.

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

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

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

§ 14. 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, RM, R, PEF, PE** – 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**: 1000 m²;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RM**: 3000 m²;
- 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R** i **PEF**: 10000 m²;
- 4) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-3 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, dojazdu, 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. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren 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 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m²;
 - c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,035 maksymalnie 1,05 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 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 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami płaskimi, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszonych dachami płaskimi, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszonych dachami wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszonych dachami wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszonych dachami wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszonych dachami wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy;
 - d) dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszonych dachami wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszonych dachami wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszonych dachami wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy;
 - e) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - f) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

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

§ 17. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren 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) dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej związanej bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
 - f) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 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 0,45 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,35 powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy:
- a) pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 400 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m²;
- 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 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: 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 połąci w przedziale 30-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami płaskimi, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszania;
 - d) dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu zadaszonych dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi bez wyraźnie zarysowanej kalenicy, dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszania;

- e) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- f) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren 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 równoległe 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 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, gontem lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii słońca o mocy przekraczającej 500kW;
 - b) na terenie wyklucza się produkcję energii z innych źródeł niż wymienione w lit. a);
 - c) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację: paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych kotwiczonych do ziemi, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, obiektów kontenerowych do obsługi paneli fotowoltaicznych, magazynów energii;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,9 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych – nie więcej niż 6 m;
 - b) wysokość pozostałej zabudowy – nie więcej niż 4 m.
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) dachy płaskie;
 - b) kolorystyka obiektów budowlanych – zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - b) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
 - c) ustala się zakaz składowania, zbierania, przeladunku i unieszkodliwiania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną eksploatacją złoża i przeróbką kruszywa;
 - d) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków;
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
 - c) nakazuje się wyłączenie z eksploatacji terenów pasów ochronnych obowiązujących zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) nakaz właściwego oznakowania i zabezpieczenia terenów oznaczonych symbolem literowym PE zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 15 m;
 - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a): nie wyżej niż 5 m;

6) geometria i pokrycie dachów:

- a) tymczasowe obiekty budowlane o dachach płaskich.

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

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **IT(W)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - wodociąg;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację: urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą z zakresu wodociągów;
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizację:
 - budynków i budowli związanych z infrastrukturą wodociągową;
 - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów oraz elektroenergetycznej;
 - c) nieprzekraczalna 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 terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających tereny elementarne oznaczone symbolami literowymi **IT(W)**.
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0,6 powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: max. 1 kondygnacje nadziemne, nie wyżej 6 m;
 - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a) i b): 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:
 - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

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

§ 22. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1R, 2R, 3R** 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 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 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m²;
- 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: równoległe 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 lub brązu;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **4R, 5R, 6R** 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 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m²;
- 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: równoległe 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 lub brązu;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

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

§ 23. 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 4 m.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz niezbędnych do obsługi terenu: dojsć oraz podziemnej infrastruktury technicznej;
 - b) ustala się wprowadzenie roślinności w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - b) dopuszcza się pielęgnację istniejącej zieleni;
 - c) zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §13 ust 1 pkt 6), o wysokości do 5 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS

§ 27. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
 - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L)

§ 28. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KD(L)** ustala się:

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

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD(D)

§ 29. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KD(D), 2KD(D), 3KD(D)** 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:
 - **1KD(D)** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KD(D)** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KD(D)** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

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

§ 30. 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** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4KDW** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

- **5KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **6KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **7KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **8KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **9KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **10KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **11KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **12KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **13KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **14KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **15KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **16KDW** – stała, zgodnie z rysunkiem planu;
- **17KDW** – stała, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozłowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Hołubowicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały
nr LX/444/2022
Rady Gminy w Kozłowie
z dnia 29 czerwca 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBREBACH GEODEZYJNYCH SIEMIANOWO, KOWNATKI**

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

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Kozłowie załącznik do uchwały nr LX/444/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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.										

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

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

§ 1.

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

§ 2.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/444/2022

Rady Gminy w Kozłowie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

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

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Siemianowo, Kownatki

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXV/217/2020 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 Siemianowo, Kownatki.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 115 ha, położony w obrębach geodezyjnych Siemianowo oraz Kownatki w gminie Kozłowo. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

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

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

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

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

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

2)walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

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

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

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

- b)zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c)zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d)nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e)nakaz by uciążliwości generowane przez: działalność w obiektach związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- f)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;
- g)dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- h)zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- i)ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska, tj.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

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

-występują tereny i obszary górnicze oznaczone na rysunku planu, wyznaczone dla udokumentowanych złóż kopalin zlokalizowanych w sąsiedztwie planu. Zagospodarowanie ww. terenów i obszarów górniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, RM, R, PEF, i PE oraz 1 % dla pozostałych terenów elementarnych.

7)prawo własności

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

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

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

9)potrzeby interesu publicznego

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

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

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

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje drogi publiczne następujących klas: klasy lokalnej oraz kasy dojazdowej, a także drogę wewnętrzną.

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

Informację o podjęciu: Uchwały Nr XXV/217/2020 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 Siemianowo, Kownatki podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kozłowie oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Gminy Kozłowo, ul. Mazurska 3, 13 – 124 Kozłowo.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 13 maja 2022 r. do 4 czerwca 2022 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (3 czerwca 2022 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie

wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 19 czerwca 2022 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

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

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

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

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

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

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

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

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

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

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

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

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