

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy w Kozłowie**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie  
geodezyjnym Sarnowo i Zakrzewo gmina Kozłowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr LXII/460/2022 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 16 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sarnowo i Zakrzewo gmina Kozłowo i Uchwały Nr XXXIII/578/2023 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 18 sierpnia 2023 r w sprawie zmiany Uchwały Nr LXII/460/2022 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 16 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sarnowo i Zakrzewo gmina 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  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sarnowo i Zakrzewo gmina Kozłowo zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 i 2 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 dla jednostki planistycznej 1 - obręb geodezyjny Sarnowo;
  - 3) załącznika nr 2 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 dla jednostki planistycznej 2 - obręb geodezyjny Zakrzewo;
  - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 5) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Kozłowo;
  - 6) załącznika nr 5 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska 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 nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 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;
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

## §2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornik Działdowo;
  - 2) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
  - 3) obszaru stanowiska archeologicznego AZP.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
  - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
  - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

Ikroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **instalacji OZE** – instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych naziemnych i nadziemnych z wyjątkiem niezbędnych do obsługi zabudowy sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów;
- 7) **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;

- 8) **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;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takie jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości przekraczającej 3 m.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE**

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

##### **§4.**

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

- 1) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 2) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 5) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

##### **§5.**

1. W zakresie ochrony ładu przestrzennego 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. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

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

##### **§6.**

1. Wskazuje się, że plan w całości znajduje się w granicach:
  - 1) głównego zbiornika wód podziemnych nr 215-Subniecka Warszawska;
  - 2) głównego zbiornika wód podziemnych nr 214-Zbiornik Działdowo;
  - 3) ustala się ochronę zbiorników o których mowa w pkt 1 i 2 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 należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- e) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) nakazuje się aby uciążliwości generowane przez instalacje OZE mieściły się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PEF;
  - 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) dla terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.
3. Obszar objęty planem miejscowym nie jest położony w granicach form ochrony przyrody wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
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 zachowanie obszaru zabytku archeologicznego wskazanego na załączniku nr 20, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 35-59, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP –7.
2. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

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

#### **§8.**

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

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

#### **§9.**

1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 1 oraz w §7 ust. 1.
2. W granicach planu nie występują:
  - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
  - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego 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 oznaczonych symbolami literowymi **PEF**:
  - 4) minimalna powierzchnia działek – 10000 m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalna szerokość frontów działek – 50 m;
  - 6) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

#### **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 pasa ochrony funkcyjnej terenów wokół sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
  - a) zagospodarowanie terenu oraz rozmieszczenie zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, należy wyposażyć w zabezpieczenia takie jak powłoki antyrefleksyjne zapobiegające oślepieniu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych.

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

##### **§12.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) plan obejmuje wybrane obszary na terenie gminy w związku z czym tereny objęte planem posiadają obsługę komunikacyjną z przyległych do planu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) powiązanie planu z układem komunikacyjnym w gminie odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **PEF**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden teren elementarny;
  - b) 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 **PEF**;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, stref ochronnych, pasów ochrony funkcyjnej i stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZN** i **ZP** 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;
- 4) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **PEF**;
  - 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  - 6) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne.
2. Zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
    - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. 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 indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) adaptuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejący przebieg napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
  - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - 3) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. 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. 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 odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
7. 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) **PEF** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

**Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

**§15.**

Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **PEF**: 10000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

**ROZDZIAŁ IV**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA 1 – OBREB GEODEZYJNY SARNOWO - ZAŁĄCZNIK NR 1**

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

**§16.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1.1PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii słońca o mocy przekraczającej 500 kW;
  - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń do wytwarzania, transformowania i magazynowania energii elektrycznej stanowiących kompletną instalację fotowoltaiczną w szczególności: paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych lub trackerach, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, obiektów kontenerowych do obsługi paneli fotowoltaicznych, magazynów energii, ogrodzeń terenu, monitoringu;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 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 RN**

**§17.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1.1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji zabudowy.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS**  
**§18.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1.1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
  - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - c) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych.

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA 2 – OBREB GEODEZYJNY ZAKRZEWO - ZAŁĄCZNIK NR 2**

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

**§19.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **2.1PEF, 2.2PEF** ustala się:

- 3) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii słońca o mocy przekraczającej 500 kW;
  - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń do wytwarzania, transformowania i magazynowania energii elektrycznej stanowiących kompletną instalację fotowoltaiczną w szczególności: paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych lub trackerach, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, obiektów kontenerowych do obsługi paneli fotowoltaicznych, magazynów energii, ogrodzeń terenu, monitoringu;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m;
- 7) 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 terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RN**

**§20.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **2.1RN, 2.2RN, 2.3RN** ustala się:

- 8) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 9) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji zabudowy.

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

**§21.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **2.1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 3.

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

**§22.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **2.1ZP, 2.2ZP, 2.3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) nakazuje się realizację nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 3.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§23.**

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