

**UCHWAŁA NR LIX/437/2018
RADY GMINY W KOZŁOWIE**

z dnia 16 listopada 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Kozłowo – obszar VIII
pt.: Sarnowo – Zakrzewo – Zalesie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, art. 20 ust.1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXIV/249/2017 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 19 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kozłowo – obszar VIII oraz uchwały nr LII/396/2018 z dnia 08.05.2018 r. zmieniającej uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Kozłowo - obszar VIII, Rada Gminy w Kozłowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kozłowo, uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części gminy Kozłowo – obszar VIII pt.: **Sarnowo – Zakrzewo – Zalesie**, zwany w dalszej części planem.

2. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku nr 1 określa uchwała Nr XXXIV/249/2017 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 19 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kozłowo – obszar VIII oraz uchwała nr LII/396/2018 z dnia 08.05.2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Kozłowo - obszar VIII.

3. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Kozłowo.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granicy strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
- 5) strefy ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznej WN 110 kV
- 6) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 7) wymiarowania podanego w metrach;

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

- 1) Granic udokumentowanych złóż kopalin;

- 2) Strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 50 m do cmentarza;
- 3) Strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 150 m do cmentarza;
- 4) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki;
- 5) fragmentu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki;
- 6) granicy zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
- 7) granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego;
- 8) położenia obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz nr 215 "Subniecka Warszawska".

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń dotyczących granic administracyjnych:

- 1) granicy gminy.

5. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 2, 3 i 4 stanowią oznaczenia informacyjne.

6. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i przepisami szczegółowymi planu.

7. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 13) inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

- 1) Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- a) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- b) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- c) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów, określonych zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych z zastrzeżeniem §5;
- e) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- f) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystaniem terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
- g) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- h) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie według ustaleń szczegółowych;
- i) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- j) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- k) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- l) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie wytwarzającą dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- m) **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;
- n) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych tworzącą barierę dla oddziaływań generowanych przez obiekty lub obszary uciążliwe;
- o) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielenią o wysokości przekraczającej 3 m.

Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE

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

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UT** – teren zabudowy usług turystyki i rekreacji;
- 3) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;

- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **RL** – teren rolniczy z możliwością zalesienia;
- 6) **ZL** – teren lasu;
- 7) **ZN** – teren zieleni;
- 8) **WS** – wody powierzchniowe śródlądowe
- 9) **ZN/ZZ** – teren zieleni naturalnej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) **ZL/ZZ** – teren lasu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) **WS/ZZ** - wody powierzchniowe śródlądowe na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 12) **ZCz** – teren zabytkowej zieleni cmentarnej – cmentarz zamknięty;
- 13) **IT** – teren infrastruktury technicznej;
- 14) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 15) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 16) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 17) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 18) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. 1. Zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących budynków w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych;
- 3) 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 liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku.
- 5) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN i RM lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) zakazuje się tworzenia dominant w krajobrazie w postaci zgrupowań budynków inwentarskich, gdzie za zgrupowanie budynków należy rozumieć co najmniej trzy budynki inwentarskie, oddalone wzajemnie od siebie na odległość mniejszą niż 50 m w ramach jednej działki budowlanej.

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

§ 6. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) 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;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) w granicach planu na terenach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.
- 8) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **UT** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - 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 nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 10) w związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wspomnianych w pkt. 8 należy realizować z wykorzystaniem rozwiązań technicznych i technologicznych, które pozwolą spełnić wymagania dot. wspomnianych wyżej norm poziomu hałasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

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

3. Ustala się, iż w granicach planu nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§ 7.1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych o nr ew. AZP: 34-59/4, 34-59/5, 34-59/12, 34-59/13, 34-59/4, 34-60/8, 34-60/9, 34-60/10, 35-60/1, 35-60/2, 35-60/3, 35-60/4, 35-60/5, 35-60/8, 35-60/9, 35-60/10, 35-60/11, 35-60/13, 34-60/12, 34-60/13, 35-59/1, 35-59/2, 35-59/3, 35-59/4, 35-59/5, 35-59/6, 35-59/7, 35-59/8, 35-59/9, 35-59/10, 35-59/11, 35-59/13, 35-59/14, 35-59/22 w formie strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej jak na rysunku planu. W wyznaczonej strefie zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

2. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w przepisach szczegółowych planu.

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

§ 10. 1. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami ZN/ZZ, ZL/ZZ, WS/ZZ wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem form ochrony przyrody, o których mowa w §6, oraz obiektów i obszarów zabytkowych, o których mowa w §7 oraz obiektów;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§ 11. 1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami **RM, R**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 30 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

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

§ 12. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach stref ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznej WN 110 kV o szerokości 30 m (po 15 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV), w związku z występowaniem napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) lokalizację innych budynków i budowli z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
 - c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;

- 3) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 4) ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami ZN/ZZ, ZL/ZZ, WS/ZZ wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- 5) ustala się 50 i 150 metrową strefę ochronną od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, oznaczoną na rysunku planu, w której mają zastosowanie przepisy odrębne dot. sytuowania cmentarzy
- 6) ustala się 150 metrową strefę ochronną od zabytkowego cmentarza oznaczonego symbolem 1ZCz, oznaczoną na rysunku planu, w której mają zastosowanie przepisy odrębne dot. sytuowania cmentarzy

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

§ 13. 1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych zapewniają: drogi publiczne oznaczone w planie symbolem literowym **KDG, KDZ, KDL, KDD** a także drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem **KDW**;
- 3) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;
- 4) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R**;
 - b) 2 miejsca na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym w dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**;
 - c) w ilości niezbędnej do obsługi użytkowników terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **UT**, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
 - d) 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m²;
 - e) 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1100 m²;
 - f) zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.

2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, UT** jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;

- b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R, ZN** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- c) dopuszcza się lokalizowanie nowych: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ZL, RL** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych i nie powoduje konieczności zmiany sposobu użytkowania gruntów.

3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej.

4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakazuje się aby zastosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków nie tworzyło zagrożenia dla środowiska oraz warunków gruntowo-wodnych;
- 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **R**, z zastrzeżeniem pkt 4, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **R** indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współzycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **R**, z zastrzeżeniem pkt 6, należy odprowadzać do zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 6) obowiązek wynikający z pkt 5 nie dotyczy wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych powstałych przy realizacji zabudowy związanej z budynkami lub zespołami budynków inwentarskich i obiektów inwentarskich o obsadzie mniejszej niż 180DJP;
- 7) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:

- a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
 - b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
 - c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie paliwami oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
 - 3) do ogrzewania budynków ustala się stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) Dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

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

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

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

§ 15. 1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MN, UT, RM, R, RL – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym

§ 16. 1. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 1KDG, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ, 8KDZ, 4KDL, 5KDL, 8KDL, 13KDL stanowią ustalone w planie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 6KDL, 7KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 1KDD stanowią ustalone w planie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozdział 4. **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PLANU**

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

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,20 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: max. 15 m;
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - e) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

2. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystyki i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) budynek usług turystyki lub rekreacji realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojący
 - c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,3 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,20 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków usług turystyki lub rekreacji: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym druga lub trzecia realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12 m, wysokość budynków rekreacji indywidualnej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

b) szerokość elewacji frontowej dla budynku rekreacji indywidualnej: max. 15 m;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 400 m² – dla budynku usług turystyki lub rekreacji;
- max. 200 m² – dla budynku rekreacji indywidualnej;
- max. 150 m² – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

d) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;

e) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30 - 45° – dla budynku usług turystyki lub rekreacji;
- symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30 - 45° – dla budynku rekreacji indywidualnej;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

f) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

3. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **7RM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

5) zasady ochrony środowiska:

a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP, czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

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

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

- a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
- b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
- c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
 - max. 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
- d) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
- e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
- f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;
- g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- h) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

4. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

- a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
- b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
- c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
 - max. 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
- d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
- e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
- f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;
- g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- h) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

5. Dla terenu oznaczonych w planie symbolami **1-17R, 35R, 36R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługą gospodarstwa rolnego;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;

- c) intensywność zabudowy – min. 0,001 max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
 - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
 - max. 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
 - e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - h) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 30000 m².

6. Dla terenu oznaczonych w planie symbolami **18-34R, 37-42R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługą gospodarstwa rolnego;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% powierzchni działki budowlanej;

- b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001 max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
 - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
 - max. 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
 - e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - h) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 30000 m².
7. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1RL, 2RL, 3RL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z możliwością zalesienia;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów elementarnych;
 - c) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów elementarnych;
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.
8. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1-41ZL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1-12ZN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleń naturalna;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 2 pkt 4 lit b).

10. Dla terenu oznaczonych w planie symbolami **1-15WS** ustala się.

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1ZN/ZZ, 2ZN/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) pielęgnacja i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - c) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenów elementarnych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

12. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1ZL/ZZ, 2ZL/ZZ, 3ZL/ZZ, 4ZL/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenów elementarnych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

13. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1WS/ZZ, 2WS/ZZ, 3WS/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenów elementarnych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

14. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZCz** ustala się.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabytkowa zieleń urządzona - cmentarz zamknięty.
- 2) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 80%.
- 3) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów spacerowych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) dojazdów do nieruchomości.
- 4) W zagospodarowaniu terenu mają zastosowanie przepisy odrębne o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

15. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1IT** ustala się.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) adaptuje się istniejąca infrastruktura telekomunikacyjną,
 - b) dopuszcza się wykonanie oznaczenia, w tym również świetlnego, przeszkodowego słupów telekomunikacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) Dopuszcza się roboty budowlane, w tym budowę:
- a) sieci uzbrojenia terenu, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) dojazdów do infrastruktury;
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,01;
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,1;
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu ustala się w wielkości 10%;
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy, nie dotyczy elementów infrastruktury telekomunikacyjnej – dwie kondygnacje nadziemne, do 8 m;
- 8) Zadaszenia zabudowy ustala się w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 150-350 lub dachów płaskich.

16. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach pasa drogowego nie dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej w układzie równoległym do osi drogi. Co do zasady nowe elementy infrastruktury należy realizować prostopadłe do osi drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDG - 36,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDZ - zmienna w przedziale od 37,0 m do 74,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDZ – 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ – zmienna w przedziale od 20,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 7KDZ – zmienna w przedziale od 15,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 8KDZ – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDL - zmienna w przedziale od 10,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDL, 3KDL, 4KDL, 6KDL, 7KDL, 9KDL, 11KDL, 13KDL - 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 5KDL, 8KDL, 10KDL, 12KDL - zmienna w przedziale od 9,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - d) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

19. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zmienna w przedziale od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

20. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi zmienna min. 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Eidtner

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI GMINY KOZŁOWO – OBSZAR VIII
pt.: Sarnowo – Zakrzewo – Zalesie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy w Kozłowie rozstrzyga co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Kozłowie załącznik do uchwały nr z dnia r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	08.10.2018 r.	Nowa Energia 1 Sp. z o.o. ul. Legionów 104C/1 81 – 472 Gdynia	Działając w imieniu i na rzecz spółki Nowa Energia 1 Sp. z o.o. niniejszym informuję, iż spółka zamierza rozpocząć prace budowlane w ramach ostatecznych pozwoleń na budowę inwestycji pod nazwą Farma Wiatrowa Kozłowo, obejmującej realizację 23 turbin wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą tj. drogową, elektroenergetyczną w tym stacją GPO zgodnie z załączoną mapką do niniejszego pisma. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części gminy Kozłowo: obszar VII pt.: Kozłowo-Pielgrzymowo-Zaborowo, obszar VIII pt.: Sarnowo-Zakrzewo-Zalesie tereny lokalizacji przedsięwzięcia zostały wyłączone z granic opracowania, przy czym zakres oddziaływania siłowni wiatrowych oraz infrastruktura: energetyczna (podziemne linie kablowe wraz z liniami światłowodowymi) i drogową znajdują się w obecnie procedowanych projektach miejscowych planów. Zakres oddziaływania obiektów określają ostateczne decyzje środowiskowe. Dodatkowo w procedowanych projektach zapisy dotyczące oddziaływania hałasu na terenach rolnych R zostały	cały obszar planu	cały obszar planu		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	W granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego nie znajdują się elektrownie wiatrowe. Natomiast w sąsiedztwie planu zlokalizowane są nieruchomości, dla których wydano pozwolenie na budowę elektrowni wiatrowych. W celach informacyjnych na załączniku graficznym do planu wkreślono granicę potencjalnego oddziaływania akustycznego 45 dB od elektrowni wiatrowych.

			ustalone jak dla zabudowy zagrodowej, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami Ustawy o ochronie środowiska. W granicach procedowanych planów znajdują się strefy ochronne siłowni wiatrowych, gdzie występuje całkowity zakaz zabudowy. W związku z powyższym zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie powyższych uwag zgodnie z otrzymanymi przez spółkę decyzjami o pozwoleniu na budowę oraz decyzjami środowiskowymi.							
2	08.11. 2018 r.	Ochrona danych osobowych	Mając na uwadze dotychczasowy sposób przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, jej lokalizację oraz plany inwestycji wnoszę o określenie zagospodarowania przedmiotowej działki jako działki rolnej dopuszczającej możliwość lokowania ferm hodowlanych, charakteryzującej się niniejszymi parametrami: 1)możliwością tworzenia zgrupowań do 3 budynków inwentarskich oddalonych od siebie wzajemnie na odległość mniejszą niż 25m w ramach jednej działki budowlanej 2)dopuszczenie lokalizacji maksymalnie 3 budynków inwentarskich na jednej działce budowlanej 3)dopuszczenie lokalizacji budynków inwentarskich o powierzchni zabudowy do 1550m2 każdy i maksymalnej obsady 69,5DJP na 1 budynek oraz wiat, budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni zabudowy do 510m2 każdy, z dachami pokrytymi materiałami w odcieniach metalizowanych, szarości lub bieli w ramach jednej działki budowlanej 4)ustanowienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 80% powierzchni działki budowlanej, wskaźnika powierzchni zabudowy: maks. 0,2 oraz wskaźnika intensywności zabudowy: min. 0,001 — maks. 0,21 powierzchni działki budowlanej. 5)możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (do 210DJP, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska) Nie zachodzą jakiegokolwiek podstawy, które uzasadniałyby wprowadzanie w projektowanym planie — w stosunku do w/w nieruchomości — zakazu lokowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Projektowane postanowienia MPZP uniemożliwiają mi przeprowadzenie jakiegokolwiek inwestycji związanej z prowadzoną przeze mnie działalnością	obręb Samowo dz. nr 299/7	39R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2018 r, poz. 1945) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przysługujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W

			rolniczą. Wskazać należy, że postanowienia planu miejscowego mogą prowadzić do wprowadzenia pewnych ograniczeń w zakresie korzystania z prawa własności, ale nie do takich, które prowadzą de facto do naruszenia jego istoty. Władztwo planistyczne gminy nie jest władztwem absolutnym i jest limitowane m. in. treścią przepisu art. 64 ust. 3 oraz z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Ograniczenia wprowadzone do MPZP na terenach, które stanowią tereny rolne - uniemożliwiają realizację przedsięwzięć polegających na budowie budynków produkcji rolnej i nie znajdują uzasadnienia z uwagi na przeznaczenie tych gruntów. Należy przy tym podkreślić, że zamierzenie inwestycyjne związane z w/w działką jest znane organom Gminy. Wskazać należy, że w przypadku niewydania przez Wojewodę rozstrzygnięcia nadzorcze- go w przedmiocie stwierdzenia nieważności uchwały Rady Gminy oraz wejścia w życie MPZP w założonym kształcie - zakupione przeze mnie działki nie będą przedstawiały dla mnie żadnej wartości ekonomicznej, czego Wójt i organy Gminy musiały mieć świadomość. W takiej sytuacji zmuszony będę do skorzystania z uprawnień przewidzianych w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem - jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzysta- nie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. W związku z tym, że nieruchomość — w przypadku wejścia w życie MPZP w obecnej wersji — straci dla mnie jakiegokolwiek znaczenie — będę się domagał wykupienia działki przez Gminę.						związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwymiarowane na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linię zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny. Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 71) (z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej). Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej należy zauważyć iż, "(...) nie może
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15). Sporządzony projekt planu nie zmienia stosunków własnościowych na terenach nim objętych, ustala on wyłącznie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów ze szczególnym wyważeniem interesów prywatnych oraz publicznych i społecznych. Ograniczenie lokalizacji dominant na terenie gminy Kozłowo, a także funkcji terenów z rozróżnieniem ich wielkości obsady i poziomów zainwestowania było poprzedzone pełną inwentaryzacją obszarów objętych planami miejscowymi. W tym celu przy użyciu drona wykonano naloty oraz zdjęcia panoramiczne ukazujące jaki charakter ma zabudowa w Gminie. Dodatkowo ograniczenie dominant, a także rozróżnienie obsady DJP dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie umocowane jest w przyjętym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kozłowo. Dlatego też uwaga wskazująca na arbitralne przyjęcie pewnych rozwiązań w planie miejscowym uznać należy za bezpodstawne. Uwagi nieuwzględnione ze względu
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										na niezgodność z polityką przestrzenną Gminy.
3	13.11. 2018	Nidzicka Fundacja Rozwoju „Nida” Rzemieślnicza 3, 13-100 Nidzica	[TEKST ORYGINALNY] Nidzicka Fundacja Rozwoju Nida, jako organizacja o celach ochrony środowiska, popiera opracowywany i przygotowywany do uchwalenia plan zagospodarowania Gminy Kozłowo z liczbą ograniczenia do 60 DJP oraz do 40 DJP zgodnie z zapisami i uwarunkowaniami w planie dotyczącymi produkcji rolniczej. Gmina Kozłowo jest wyjątkowym obszarem na terenie nie tylko województwa warmińsko – mazurskiego, ale także całej Polski, ponieważ przez kilkadziesiąt lat, na jej terenie zlokalizowane były zakłady produkujące zwierzęta hodowlane w ramach największego w Polsce kombinatu rolnego „Łyna”. Do chwili obecnej skutki działania tego przedsiębiorstwa są widoczne i odczuwalne, a szczególnie w zakresie negatywnego wpływu na środowisko. Ograniczenie liczby DJP do w/w wielkości ma więc wyjątkowe uzasadnienie związane z ochroną ziemi przed dalszą degradacją.	cały obszar planu		uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w aktualnym projekcie planu miejscowego. Brak konieczności zmiany dokumentu.
4	14.11. 2018 r.	Ochrona danych osobowych	[TEKST ORYGINALNY] My, niżej podpisani mieszkańcy Gminy Kozłowo, popieramy opracowywany i przygotowywany do uchwalenia plan zagospodarowania Gminy Kozłowo z liczbą ograniczenia do 60 DJP oraz do 40 DJP zgodnie z zapisami i uwarunkowaniami w planie dotyczącymi produkcji rolniczej. Gmina Kozłowo jest wyjątkowym obszarem na terenie nie tylko województwa warmińsko – mazurskiego, ale także całej Polski, ponieważ przez kilkadziesiąt lat, na jej terenie zlokalizowane były zakłady produkujące zwierzęta hodowlane w ramach największego w Polsce kombinatu rolnego „Łyna”. Do chwili obecnej skutki działania tego przedsiębiorstwa są widoczne i odczuwalne, a szczególnie w zakresie negatywnego wpływu na środowisko. Ograniczenie liczby DJP do w/w wielkości ma więc wyjątkowe uzasadnienie związane z ochroną ziemi przed dalszą degradacją.	cały obszar planu		uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w aktualnym projekcie planu miejscowego. Brak konieczności zmiany dokumentu.
5	14.11. 2018 r.	Ochrona danych osobowych	[TEKST ORYGINALNY] My, niżej podpisani mieszkańcy Gminy Kozłowo, popieramy opracowywany i przygotowywany do uchwalenia plan zagospodarowania Gminy Kozłowo z liczbą ograniczenia do 60 DJP oraz do 40 DJP zgodnie z zapisami i uwarunkowaniami w planie dotyczącymi produkcji rolniczej. Gmina Kozłowo jest wyjątkowym obszarem na terenie nie tylko	cały obszar planu		uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w aktualnym projekcie planu miejscowego. Brak konieczności zmiany dokumentu.

			województwa warmińsko – mazurskiego, ale także całej Polski, ponieważ przez kilkadziesiąt lat, na jej terenie zlokalizowane były zakłady produkujące zwierzęta hodowlane w ramach największego w Polsce kombinatu rolnego „Łyna”. Do chwili obecnej skutki działania tego przedsięwzięcia są widoczne i odczuwalne, a szczególnie w zakresie negatywnego wpływu na środowisko. Ograniczenie liczby DJP do w/w wielkości ma więc wyjątkowe uzasadnienie związane z ochroną ziemi przed dalszą degradacją.							
6	14.11. 2018 r.	Ochrona danych osobowych	[TEKST ORYGINALNY] My, niżej podpisani mieszkańcy Gminy Kozłowo, popieramy opracowywany i przygotowywany do uchwalenia plan zagospodarowania Gminy Kozłowo z liczbą ograniczenia do 60 DJP oraz do 40 DJP zgodnie z zapisami i uwarunkowaniami w planie dotyczącymi produkcji rolniczej. Gmina Kozłowo jest wyjątkowym obszarem na terenie nie tylko województwa warmińsko – mazurskiego, ale także całej Polski, ponieważ przez kilkadziesiąt lat, na jej terenie zlokalizowane były zakłady produkujące zwierzęta hodowlane w ramach największego w Polsce kombinatu rolnego „Łyna”. Do chwili obecnej skutki działania tego przedsięwzięcia są widoczne i odczuwalne, a szczególnie w zakresie negatywnego wpływu na środowisko. Ograniczenie liczby DJP do w/w wielkości ma więc wyjątkowe uzasadnienie związane z ochroną ziemi przed dalszą degradacją.	cały obszar planu		uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w aktualnym projekcie planu miejscowego. Brak konieczności zmiany dokumentu.
7	14.11. 2018 r.	Ochrona danych osobowych	[TEKST ORYGINALNY] My, niżej podpisani mieszkańcy Gminy Kozłowo, popieramy opracowywany i przygotowywany do uchwalenia plan zagospodarowania Gminy Kozłowo z liczbą ograniczenia do 60 DJP oraz do 40 DJP zgodnie z zapisami i uwarunkowaniami w planie dotyczącymi produkcji rolniczej. Gmina Kozłowo jest wyjątkowym obszarem na terenie nie tylko województwa warmińsko – mazurskiego, ale także całej Polski, ponieważ przez kilkadziesiąt lat, na jej terenie zlokalizowane były zakłady produkujące zwierzęta hodowlane w ramach największego w Polsce kombinatu rolnego „Łyna”. Do chwili obecnej skutki działania tego przedsięwzięcia są widoczne i odczuwalne, a szczególnie w zakresie negatywnego wpływu na środowisko. Ograniczenie liczby DJP do w/w wielkości ma więc wyjątkowe uzasadnienie związane z ochroną ziemi przed dalszą degradacją.	cały obszar planu		uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w aktualnym projekcie planu miejscowego. Brak konieczności zmiany dokumentu.

8	14.11. 2018 r.	Ochrona danych osobowych	[TEKST ORYGINALNY] My, niżej podpisani mieszkańcy Gminy Kozłowo, popieramy opracowywany i przygotowywany do uchwalenia plan zagospodarowania Gminy Kozłowo z liczbą ograniczenia do 60 DJP oraz do 40 DJP zgodnie z zapisami i uwarunkowaniami w planie dotyczącymi produkcji rolniczej. Gmina Kozłowo jest wyjątkowym obszarem na terenie nie tylko województwa warmińsko – mazurskiego, ale także całej Polski, ponieważ przez kilkadziesiąt lat, na jej terenie zlokalizowane były zakłady produkujące zwierzęta hodowlane w ramach największego w Polsce kombinatu rolnego „Łyna”. Do chwili obecnej skutki działania tego przedsięwzięcia są widoczne i odczuwalne, a szczególnie w zakresie negatywnego wpływu na środowisko. Ograniczenie liczby DJP do w/w wielkości ma więc wyjątkowe uzasadnienie związane z ochroną ziemi przed dalszą degradacją.	cały obszar planu		uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w aktualnym projekcie planu miejscowego. Brak konieczności zmiany dokumentu.
9	14.11. 2018 r.	Ochrona danych osobowych	[TEKST ORYGINALNY] My, niżej podpisani mieszkańcy Gminy Kozłowo, popieramy opracowywany i przygotowywany do uchwalenia plan zagospodarowania Gminy Kozłowo z liczbą ograniczenia do 60 DJP oraz do 40 DJP zgodnie z zapisami i uwarunkowaniami w planie dotyczącymi produkcji rolniczej. Gmina Kozłowo jest wyjątkowym obszarem na terenie nie tylko województwa warmińsko – mazurskiego, ale także całej Polski, ponieważ przez kilkadziesiąt lat, na jej terenie zlokalizowane były zakłady produkujące zwierzęta hodowlane w ramach największego w Polsce kombinatu rolnego „Łyna”. Do chwili obecnej skutki działania tego przedsięwzięcia są widoczne i odczuwalne, a szczególnie w zakresie negatywnego wpływu na środowisko. Ograniczenie liczby DJP do w/w wielkości ma więc wyjątkowe uzasadnienie związane z ochroną ziemi przed dalszą degradacją.	cały obszar planu		uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w aktualnym projekcie planu miejscowego. Brak konieczności zmiany dokumentu.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy w Kozłowie postanawia, co następuje:

§1.

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

§2.

1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy, finansowane będą 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 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.

§3.

Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 10 stycznia 2019 r.

Poz. 295

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.21.2019 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 9 stycznia 2019 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), **stwierdzam nieważność** uchwały Nr LIX/437/2018 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kozłowo-obszar VIII pt.: Sarnowo - Zakrzewo - Zalesie **w części dotyczącej załącznika nr 1 do uchwały w zakresie gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej III, zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1KDZ w części dz. nr 178/1 i w części dz. nr 375.**

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Kozłowo działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Kozłowo- obszar VIII pt.: Sarnowo -Zakrzewo - Zalesie.

Przedmiotowa uchwała, w zakresie wskazanym w sentencji przedmiotowego rozstrzygnięcia, podjęta została z rażącym naruszeniem obowiązujących przepisów prawa.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt występuje o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Analiza przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że w obszarze opracowania planu miejscowego znajdują się grunty rolne o klasie bonitacyjnej III, zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1KDZ w części dz. nr 178/1 i w części dz. nr 375. W związku z powyższym, stosownie do art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.) organ sporządzający plan, z uwagi na brak spełnionych łącznie warunków zwalniających, określonych w art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, winien wystąpić z wnioskiem o zgodę na przekształcenie gruntów rolnych na cele nierolnicze do ministra właściwego do spraw rozwoju rolnictwa. Natomiast z dokumentacji planistycznej niniejszego planu wynika, iż nie uzyskano stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, o klasie bonitacyjnej III, zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1KDZ w części dz. nr 178/1 i w części dz. nr 375, na cele nierolnicze.

Tym samym, organ wykonawczy naruszył procedurę sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż nie wypełnił dyspozycji art. 17 ust.6 lit c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w części dotyczącej gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej III, zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1KDZ w części dz. nr 178/1 i w części dz. nr 375.

Przeznaczenie nieruchomości stanowiących grunty rolne o klasie bonitacyjnej III, na cele nierolnicze, co do których minister nie wyraził zgody na ich nierolnicze przeznaczenie, stanowi istotne naruszenie trybu i zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (podobnie NSA w wyroku z dnia 15 marca 2017 r. sygn. akt: II OSK1803/15).

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Sławomir Sadowski
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski