

UCHWAŁA NR

RADY GMINY W KOZŁOWIE

z dnia 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 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust.1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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, uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwała 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 II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.
 - 1) Ilekroć 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 zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY OGÓLNE

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

§4.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) **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** – zieleni;
 - 8) **WS** – wody powierzchniowe śródlądowe
 - 9) **ZN/ZZ** – tereny 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** – 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 występuje udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Zakrzewko” oznaczone na rysunku planu.
3. 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 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**;
 - 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 takich jak beton lub asfalt.

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 współżycia 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 które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną 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 zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby 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 lokalizacje 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 lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PLANU

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

§17.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 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 wygładzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².
2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1UT** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystyki i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni 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 terenów oznaczonych w planie symbolami **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: prostopadle 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 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 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 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.

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 terenu 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 terenu 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 terenu 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 terenu 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 terenu 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 oznaczonych w planie symbolami **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 oznaczonych w planie symbolami **1IT** ustala się.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) adaptuje się istniejącą infrastrukturę 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 15^o-35^o lub dachów płaskich.

16. Dla terenu oznaczonych w planie symbolami **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 prostopadle do osi drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
- ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDG - 36,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Dla terenu oznaczonych w planie symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KZD, 6KDZ, 7KDZ** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDZ - zmienna w przedziale od 37,0 m do 74,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDZ – 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 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;
 - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 7KDZ – zmienna w przedziale od 15,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 8KDZ – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
18. Dla terenu oznaczonych w planie symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL**, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDL - zmienna w przedziale od 10,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDL, 3KDL, 4KDL, 6KDL, 7KDL, 9KDL, 11KDL, 13KDL - 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - 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
 - ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
19. Dla terenu oznaczonych w planie symbolami **1KDD**, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - 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 terenu 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 Kozłowa.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.