

Uchwała nr.....
Rady Gminy w Kozłowie
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
od numeru 20/10 do numeru 20/34 w obrębie geodezyjnym Januszkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647) oraz Uchwały Nr XVII/141/2011 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek od numeru 20/10 do numeru 20/34 w obrębie geodezyjnym Januszkowo, Rada Gminy w Kozłowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozłowo uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek od numeru 20/10 do numeru 20/34 w obrębie geodezyjnym Januszkowo, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§2. 1. Granice planu określa Uchwała Nr XVII/141/11 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek od numeru 20/10 do numeru 20/34 w obrębie geodezyjnym Januszkowo.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia planu stanowiące treść uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic opracowania planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDL - dróg publicznych lokalnych, KDW – dróg wewnętrznych.

§3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Kozłowo, przedstawionym na kopii mapy w skali 1:1000;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania w każdym jego punkcie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające określone w planie tereny;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych);

- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;

§4.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele:
1MN, 2MN	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1KDL	dróg publicznych lokalnych
1KDW	dróg wewnętrznych

2. W granicach planu ustala się następujące tereny lokalizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) przebudowa drogi gminnej nr 189006N (przylegającej bezpośrednio do granicy obszaru opracowania) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDL;
- b) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty sieci infrastruktury technicznej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 1KDW, z zastrzeżeniem §9 ust. 10

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez:

- 1) zasady kształtowania zabudowy,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. W granicach terenu objętego planem obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2), oznaczone odpowiednio na rysunku planu, które lokalizuje się w odległościach:

- 1) 6 m od linii rozgraniczających drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) 4 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;

3. W granicach planu, ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia lokalizować na linii rozgraniczającej drogi, z którymi styka się grodzona nieruchomość, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki maksymalnie o 2 m.
- 2) wysokość ogrodzenia od strony dróg nie większa niż 1,8m;
- 3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych z cokołem o wysokości nie większej niż 0,5m.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.

2. Na w/w terenie zastosowanie mają przepisy: ustawy o ochronie przyrody, wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W związku z w/w prawną formą ochrony przyrody w granicach planu obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

4. W związku z występowaniem na obszarze objętym planem chronionych gatunków roślin i zwierząt, ustala się obowiązek uzyskania zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do tych gatunków.

5. Dla celów ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1.

Lp.	Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1.	1MN, 2MN	1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) w ramach przeznaczenia terenu zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budynkiem garażowym, gospodarczym lub garażowo - gospodarczym; 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,35; b) minimalna intensywność zabudowy: 0,09 c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%; d) budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtować maksymalnie do wysokości 10 m; e) budynki zabudowy towarzyszącej kształtować maksymalnie do wysokości 5 m; f) zadaszenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35° – 45°, z zastosowaniem w pokryciu dachowym dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, w odcieniach ceglastej czerwieni; g) zadaszenia budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° – 45°, zezwala się na zadaszenia płaskie lub jednospadowe; h) sposób usytuowania obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do dróg: – budynki o dachach dwuspadowych: kalenicą równoległą do drogi; – budynki o dachach, w przypadku których ustalenie głównej kalenicy jest niemożliwe: szerszą elewacją budynku równoległą do drogi.

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy odrębne

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad podziału oraz scalenia i podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W granicach planu ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 1500 m², o minimalnej szerokości frontu 20m, z zastrzeżeniem §8 ust. 3.
3. W granicach planu, na terenach oznaczonych symbolem MN ustala się możliwość wydzielenia działek, o powierzchni mniejszej, niż określona w §8 ust. 2, dla realizacji dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, o szerokości pasa drogowego minimum 5 m oraz lokalizacji obiektów budowlanych na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek w przypadku scalenia i podziału: 1500 m²;
5. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki w przypadku scalenia i podziału – 20 m;
6. Kąt granicy działki budowlanej, powstałej w wyniku procedury scalenia i podziału terenu, w stosunku do drogi wynoszący 90°, z dopuszczalnym odchyleniem o 10°.

§9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Drogi w granicach planu:

Drogi publiczne			
Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KDL	droga gminna, rezerwa terenu na zapewnienie wymaganej szerokości drogi zlokalizowanej poza granicami planu	L 1x2	zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu
Drogi wewnętrzne			
Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Minimalna szerokość pasa jezdni	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KDW	droga wewnętrzna	5	10 m

2. Obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się poprzez wyznaczoną w planie drogę wewnętrzną 1KDW.

3. Miejsca parkingowe, realizowane na potrzeby zabudowy, należy lokalizować w granicach działek budowlanych wg min. wskaźników:

Rodzaj przeznaczenia	Podstawa odniesienia	Wskaźnik miejsc postojowych
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	działka budowlana	2

4. W granicach planu zezwala się na realizację garaży wbudowanych w bryłę budynku lub jako wolnostojących.

5. W granicach planu:

- a) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
 - b) zaopatrzenie w ciepło budynków należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła; z zastosowaniem niskoemisyjnych technologii;
 - c) zezwala się na lokalne retencjonowanie wód opadowych;
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych należy zapewnić przez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci wodociągowej. Nie zezwala się na zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody;
 - e) odprowadzanie ścieków z terenu w granicach planu docelowo należy zrealizować poprzez przyłączenie każdej z działek budowlanych do systemu zbiorczej sieci kanalizacyjnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej zezwala się na stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Po realizacji systemu kanalizacji zbiorniki bezodpływowe należy zlikwidować.
6. Zasady przyłączy, o których mowa w punkcie 5a) powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
7. Roboty budowlane sieci i urządzeń gazowniczych należy wykonywać na zasadach określonych właściwymi przepisami technicznymi.
8. Dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych wraz z wydzieleniem pasów technicznych pod urządzenia energetyczne w liniach rozgraniczających pasy drogowe; w przypadku wystąpienia kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy je przebudować w zakresie w/w kolizji.
9. W zakresie lokalizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych znajdują zastosowanie przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.

10. Roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach drogowych dróg: 1KDL, 1KDW; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację w granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, z zachowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.
11. Usuwanie odpadów stałych z terenu w granicach planu następuje przez wywóz odpadów na składowisko odpadów wskazane przez gminę samorządową Kozłowo, zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Kozłowo.
12. W granicach planu ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy:
- roboty budowlane sieci i urządzeń wodociagowych;
 - roboty budowlane sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

§10. 1. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1MN, 2 MN	5
1KDL	5
1KDW	5

§11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozłowo.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

.....

Załącznik nr 2
do uchwały Nr.....
Rady Gminy w Kozłowie
z dnia.....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek od numeru 20/10 do numeru 20/34 w obrębie geodezyjnym Januszkowi

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. Nr 0, poz. 647) Rada Gminy w Kozłowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek od numeru 20/10 do numeru 20/34 w obrębie geodezyjnym Januszkowo.

Lp.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr.....
Rady Gminy w Kozłowie
z dnia.....

**Rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

W związku z treścią §9 ust. 12 uchwały, w granicach planu inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków budżetowych gminy, w ramach budżetów rocznych i wieloletnich planów inwestycyjnych. W/w sposób finansowania będzie określał też kolejność realizacji poszczególnych w/w zadań. W tym zakresie znajdują się:

- roboty budowlane sieci wodociągowych;
- roboty budowlane sieci kanalizacji sanitarnej;