

UCHWAŁA NR XXIX/204/2021
RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE

z dnia 18 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb,
gmina Mikołajki Pomorskie**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.; Dz. U. z 2021r., poz. 784, 922) Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Kołoząb w gminie Mikołajki Pomorskie nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb, gmina Mikołajki Pomorskie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 12,20 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Na obszarze objętym planem z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ogólne - §4;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §7;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §8;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §9;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §11;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §12.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, nie będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo - literowe identyfikujące tereny;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) KK/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej na terenach kolejowych,
 - c) MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - e) U – tereny zabudowy usługowej,
 - f) US - tereny sportu i rekreacji,
 - g) R - tereny rolnicze,
 - h) KS – tereny obsługi komunikacji,
 - i) KD - tereny komunikacyjne dróg publicznych, w tym: KDZ – klasa drogi zbiorczej, KDD - klasa drogi dojazdowej,
 - j) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 6) obiekty zabytkowe figurujące w ewidencji zabytków;
- 7) obiekty i zespoły zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kołoząb;
- 8) zieleń komponowana, w tym pozostałość alei drzew, zgrupowania drzew i szpalery drzew;
- 9) historyczna nawierzchnia brukowa;
- 10) szpalery drzew i zieleń do zachowania i ochrony.

9. Następujące oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu stanowią ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica pasa 10 m od granicy obszaru kolejowego z zakazem sytuowania nowych budynków i budowli;
- 2) granica pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 3) granica pasa 4 m od granicy obszaru kolejowego, w którym obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych.

10. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 8, mają charakter informacyjny.

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 4) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 5) **głównych połączeniach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połączeniach dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
- 6) **usługach społecznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym, wyrażoną w [%] w stosunku do powierzchni działki;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku (nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, itp.); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa towarzysząca;
- 9) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 10) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty i altany rekreacyjne, garaże.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 4. Zasady ogólne

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego i ponadlokalnego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu.

2. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz nowo wydzielanych z terenu dojazdów, dojeżdż. Parametry ewentualnych wydzielen geodezyjnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzielen nie określa się.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

4. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

5. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) obiekty figurujące w ewidencji zabytków;
- 2) obiekty i zespoły o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Kołoząb;
- 3) historyczna zieleń komponowana;
- 4) historyczna nawierzchnia brukowa;
- 5) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 7 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. Nową zabudowę projektuje się jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej miejscowości.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

4. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, przy czym kamień w elewacji stosować wyłącznie w partii cokołowej lub parterowej w przypadku budynków gospodarczych, drewno stosować przy konstrukcji ganków wejściowych oraz w formie szalunku, deskowania partii poddasza szczytów,
- 2) w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, dla tynku obowiązuje paleta barw ziemi, zaleca się beże, biele i szarości;
- 3) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów w matowych odcieniach, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.

5. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym takich jak obiekty infrastruktury technicznej, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki, miejsca parkingowe, a także zieleń towarzysząca.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Obszar planu w całości położony jest poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałas jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, KK/MN jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KK/MN jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem RM, związanych z obsługą gospodarstw rolnych, leśnych i hodowlanych, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 6) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-5), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach usługowych winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

4. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

6. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

7. W granicach planu znajdują się elementy zieleni komponowanej – pozostałość alei drzew oraz zgrupowania drzew i szpalery drzew (oznaczone na rysunku planu), dla których w planie ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia warunków fitosanitarnych,
- 2) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne,
- 3) zamierzenia inwestycyjne nie mogą prowadzić do uszczerbku zieleni komponowanej;
- 4) wycinkę drzew dopuszcza się w sytuacji zagrożenia życia i mienia z zastosowaniem zasady rekompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 z gatunków drzew tożsamyh z usuniętymi lub szlachetnych jak dąb, lipa, buk, dopuszcza się kasztanowce i wierzby;

8. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew i roślin dopasowane siedliskowo.

9. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu są elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obiekty zaznaczono na rysunku planu):

- 1) obiekty figurujące w ewidencji zabytków, w tym:
 - a) zagroda rolnika z ok. 1900 r. – Kołożąb 7 (działki nr 33 i 34),
 - b) zagroda rolnika/dom mieszkalny i dwa budynki gospodarcze z 1830-1860 r. – Kołożąb 1 (część działki nr 38),
 - c) zagroda rolnika z IV ćw. XIX w. – Kołożąb 2 (działka nr 63);
- 2) obiekty i zespoły zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kołożąb;

3) historyczna nawierzchnia brukowa.

2. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1:

1) dla poszczególnych obiektów figurujących w ewidencji zabytków:

- a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny zagród, z elementami struktury: historyczną zabudową, historyczną zielenią – starodrzewem i elementami zieleni komponowanej, historyczną siecią dróg, wraz z historyczną nawierzchnią, pozostałościami historycznych ogrodzeń i bram wjazdowych,
- b) w obrębie historycznych zagród ustala się wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, a budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do niego z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; nowe obiekty budowlane na zainwestowanej już działce należy sytuować jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca,
- c) w nowych nasadzeniach zieleni w obrębie zagród objętych ochroną należy stosować gatunki drzew dopasowane do występujących historycznie,
- d) budynki podlegają ochronie w zakresie historycznej formy architektonicznej (historyczna bryła budynku i kształt dachu oraz wystrój elewacji, w tym wielkość i kształt stolarki okiennej i drzwiowej, materiały budowlane i kolorystyka),
- e) nie dopuszcza się nadbudowy budynków historycznych, dopuszcza się rozbudowę o ganki wejściowe, wiatrołapy,
- f) ustala się zakaz umieszczania paneli fotowoltaicznych na dachach eksponowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej,
- g) pozostałe ustalenia w zakresie wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust.4,
- h) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach należy prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

2) dla obiektów i zespołów zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat zabudowy wsi Kołoząb:

- a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła, gabaryty, kształt dachu, zachowany detal architektoniczny oraz historyczne materiały elewacyjne,
- b) ewentualna przebudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów chronionych dopuszczalna jest w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu,
- c) w sytuacji złego stanu technicznego budynku, doprowadzającego do nieodwracalnej degradacji substancji budowlanej oraz utraty wartości historycznych lub katastrofalnego stanu zachowania elementów historycznych dopuszcza się rozbiórkę budynku; przy odbudowie należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu budynku, rodzaje użytych materiałów w celu odtworzenia historycznej zabudowy,
- d) pozostałe ustalenia w zakresie wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust.4
- e) dla zespołów zabudowy ustala się nakaz zachowania odpowiedniej ekspozycji obiektów poprzez niesytuowanie nowych budynków mieszkalnych w linii zabudowy obiektów chronionych oraz poprzez zachowanie dziedzińców wewnętrznych jako wolnych od zabudowy, tj. nowe budynki lokalizować wokół dawnego podwórza, a w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowych budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się ich lokalizację w głębi działki;

3) dla historycznej nawierzchni brukowej ustala się nakaz utrzymania w miejscu jej występowania, z dopuszczeniem przełożenia z użyciem materiału tożsamego z historycznym, tj. kamiennej kostki brukowej.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze klasy bonitacyjnej III za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr SZ.tr.602.138.2021SZ.tr.602.138.2021 z dnia 28 czerwca 2021r. (zgoda uzyskana na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

2. Obszar planu zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i wymagań dotyczących zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowych; zasięgi obszarów ograniczeń wskazano na rysunku planu:

- 1) granica pasa 10 m od granicy obszaru kolejowego z zakazem sytuowania nowych budynków i budowli;
- 2) granica pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 3) granica pasa 4 m od granicy obszaru kolejowego, w którym obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych dla nowej zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczanego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;
- 3) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 6,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5 m;
- 4) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m.

2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

3. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) docelowo nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych;
- 4) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje, z wyłączeniem przydomowych elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

6. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

7. W zakresie gospodarki odpadami: ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.

8. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

9. Ilekroć w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów (Rozdział 3 niniejszej uchwały) jest mowa o wysokości zabudowy czy wysokości budynku/budowli nie dotyczy to obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.

10. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 522 oraz drogi gminne.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDZ, KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW).

3. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dla dróg o symbolach:

- 1) 001. KDZ – obowiązuje nakaz ograniczenia lokalizacji zjazdów, istniejące zjazdy utrzymuje się; dla nowej zabudowy obsługę komunikacyjną zaleca się zapewnić z dróg publicznych niższych klas technicznych lub dróg wewnętrznych; w przypadku braku możliwości obsługi z dróg innych niż 001.KDZ zaleca się grupowanie zjazdów;
- 2) dla pozostałych dróg niewymienionych w pkt.1 dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, KK/MN) 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- 3) teren zabudowy usługowej (U):

- a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca parkingowe dla pracowników,
 - b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) usługi społeczne nie mniej niż 6 miejsc parkingowych dla każdego obiektu;
 - d) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej (RM): 1 miejsce parkingowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
- 5) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenie o funkcji usługowej (1.U.) należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce w każdym terenie jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 6) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-5, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także garaż wbudowany oraz budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

6. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

7. Wzdłuż drogi oznaczonej w planie symbolem 01.KDZ przebiega projektowana trasa rowerowa regionalna nr 119.

§ 12. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.MN, 3.MW, 4.MN, 8.MN, 11.MN, 14.MN, 16.MN, 17.MN;
- 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Mikołajki Pomorskie).

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 13. Karta terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN:

2. MN o powierzchni ok. 0,54 ha

4. MN o powierzchni ok. 0,16 ha

8. MN o powierzchni ok. 0,71 ha

11. MN o powierzchni ok. 0,43 ha

14. MN o powierzchni ok. 0,07 ha

16. MN o powierzchni ok. 0,76 ha

17. MN o powierzchni ok. 0,36 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;
- 3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: budynki w formie zabudowy bliźniaczej (z wyjątkiem budynków istniejących) i szeregowej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 20%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono:
 - a) od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 6) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym: przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenu 8.MN znajduje się obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną zapisami planu - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt.1 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) w granicach terenów 8.MN i 11.MN znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kołoząb – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 3) w granicach terenów 8.MN i 17.MN znajduje się zieleń komponowana – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7;
- 4) w granicach terenu 8.MN obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z sąsiedztwa obszarów kolejowych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6 m,
 - c) dla wiat 3,5 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6 m n.p.t.;
- 4) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym dopuszcza się lukarny na powierzchni nieprzekraczającej 30% połaci dachu,

- b) dla budynków towarzyszących dach spadzisty - jedno lub dwuspadowy (nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie);
- 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 14. Karta terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach kolejowych – KK/MN:

19. KK/MN o powierzchni ok. 0,11 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach kolejowych;
- 2) dopuszczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;
- 3) wykluczone zabudowy i zagospodarowania terenu: budynki w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 20%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym: przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenu znajduje się obiekt o wartościach historycznych, współtworzący klimat zabudowy wsi Kołoząb – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) w granicach terenu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z sąsiedztwa obszarów kolejowych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6 m n.p.t.;
- 4) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym dopuszcza się lukarny na powierzchni nieprzekraczającej 30% połaci dachu,
 - b) dla budynków towarzyszących dach spadzisty – jedno lub dwuspadowy (nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie);
- 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 15. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW:

3. MW o powierzchni ok. 0,23 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu,:
 - 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
 - 5) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 8) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenu znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat zabudowy wsi Kołoząb – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) dopuszcza się lokalizację w terenie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego i wyodrębnienie w nim maksymalnie 4 lokali mieszkalnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 9,5 m,

- b) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie większym niż 45°, dla dachów dwuspadowych nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym dopuszcza się lukarny na powierzchni nieprzekraczającej 30% połaci dachu;
- 2) dla zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:
- a) wysokość nie większa niż 6 m,
- b) geometria dachu: dach spadzisty – jedno lub dwuspadowy (nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie),
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 16. Karta terenów zabudowy usługowej: U

1. U o powierzchni ok. 2,29 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług społecznych,
- b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu gastronomii, obsługi rekreacji i wypoczynku, nieuciążliwego rzemiosła usługowego, a także budynków o charakterze biurowym,
- c) lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkań/lokali towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
- d) zieleni urządzona,
- e) lokalizacja obiektów i urządzeń służących rekreacji ruchowej, placów zabaw,
- f) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
- g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- h) dojeżdża i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) minimalna: 0,0,
- b) maksymalna: 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m²;

3. Szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla zabudowy o funkcji usługowej:
- a) wysokość budynków nie więcej niż 12 m;
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35° (nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie),
- 2) dla budynków towarzyszących:
- a) wysokość budynków: nie większa niż 6 m;

- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- c) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35° (nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie).

§ 17. Karta terenu sportu i rekreacji – US:

12. US o powierzchni ok. 0,10 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja obiektów i urządzeń sportu i rekreacji typu siłownie zewnętrzne, place zabaw, pola do gier zespołowych i indywidualnych, ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, w tym place, skwery, zieleńce,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych typu wiaty rekreacyjne i altany oraz obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) wyklucza się sytuowanie budynków.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70%, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych do minimum 50% w przypadku stosowania w terenie urządzeń i obiektów o nawierzchniach sztucznych, np. bitumicznych;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,05.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 5 m;
- 2) geometria dachu: dach płaski lub spadzisty o dowolnym kącie nachylenia połaci.

§ 18. Karta terenów zabudowy zagrodowej: RM:

10. RM o powierzchni ok. 1,19 ha

15. RM o powierzchni ok. 1,08 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki inwentarskie i zabudowa gospodarcza, w tym budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
 - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 20%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% ;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1;
 - b) maksymalna: 0,8, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenów 10.RM i 15.RM znajdują się obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną zapisami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2 pkt.1 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) w granicach terenu 10.RM znajdują się obiekty o wartościach historycznych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kołoząb – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 3) w granicach terenów 10.RM i 15.RM znajdują się elementy zieleni komponowanej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych – 12 m, z wyjątkiem istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat zabudowy wsi Kołoząb, dla których dopuszcza się 10 m,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 6 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45° lub tzw. półpłaski o kącie pochylenia połaci dachu w przedziale 18°-22° na wysokiej ścianie kolankowej 1,2 m - 1,8 m lub dachy jednospadowe (wyklucza się dachy płaskie); dla dachów dwuspadowych nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie,
 - c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 19. Karta terenów rolniczych: R

5. R o powierzchni ok. 0,21 ha

7. R o powierzchni ok. 0,02 ha

9. R o powierzchni ok. 1,26 ha

13. R o powierzchni ok. 0,36 ha

18. R o powierzchni ok. 0,014 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
 - c) lokalizacja budynków służących gospodarce rolnej w tym obiektów produkcyjnych, gospodarczych, inwentarsko – składowych, budowli rolniczych,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów rolnych zabudowanych obowiązują:
 - a) sytuowanie budowli rolniczych i urządzeń budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90%,
 - d) intensywność zabudowy terenu: nie określa się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą:
 - a) maksymalna wysokość – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 12 m;
- 2) geometria dachu:
 - a) dla budynków służących gospodarce rolnej dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45° lub tzw. półpłaski o kącie pochylenia połaci dachu w przedziale 18°-22° na wysokiej ścianie kolankowej 1,2 m - 1,8 m lub dachy jednospadowe, dla dachów dwuspadowych nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie,
 - b) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu.

§ 20. Karta terenu obsługi komunikacji – 6.KS o powierzchni ok. 0,26 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji – pętla autobusowa;
- 2) dopuszczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja wiaty przystankowej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja odcinków dróg – przejazdów,
 - d) lokalizacja zieleni, nasadzeń i uzupełnień istniejących alei i szpalerów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;
- 2) geometria dachu – dach płaski lub spadzisty (jedno lub dwuspadowy- nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie).

§ 21. Karta terenów komunikacyjnych - drogi publicznej – 001.KDZ o powierzchni ok. 1,51 ha

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga klasa drogi zbiorcza; droga wojewódzka nr 522;
- 2) dopuszczone sposoby zagospodarowania – parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzielen geodezyjnych;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;
- 2) geometria dachu – dach płaski lub spadzisty (jedno lub dwuspadowy - nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie).

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

§ 22. Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych – 002.KDD o powierzchni ok. 0,39 ha

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga publiczna - KDD - klasa drogi dojazdowa;
- 2) dopuszczone sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja wiat przystankowych,
- b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,
- c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
- d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacja zjazdów,
- g) lokalizacja zieleni.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzielen geodezyjnych;
- 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
- 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;
- 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenu znajduje się historyczna nawierzchnia brukowa – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt.3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

- 2) w granicach terenu znajduje się zielen komponowana – aleja drzew – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 6 ust.7; dopuszcza się uzupełnienia istniejących alei i szpalerów drzew o nowe nasadzenia zieleni;
- 3) w granicach terenu znajduje się historyczna nawierzchnia brukowa – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2 pkt.3;
- 4) w granicach terenu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z sąsiedztwa obszarów kolejowych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;.

§ 23. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych: KDW

003. KDW o powierzchni ok. 0,06 ha

004. KDW o powierzchni ok. 0,05 ha

005. KDW o powierzchni ok. 0,01 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;

2) dopuszczone sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu wg istniejących wydzielen geodezyjnych;
- b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych;
- c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach terenu 003.KDW obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z sąsiedztwa obszarów kolejowych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mikołajki Pomorskie.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/204/2021
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie
z dnia 18 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb, gmina Mikołajki Pomorskie

r o z s t r z y g a c o następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 19.07.2021 r do 16.08.2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 30 sierpnia 2021r. do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/204/2021
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie
z dnia 18 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 305)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb, gmina Mikołajki Pomorskie** nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

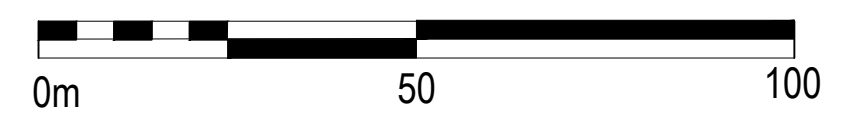
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/204/2021
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie
z dnia 18 października 2021 r.

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741, z późn. zm.)

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego na nośniku CD)

Przewodniczący Rady Gminy

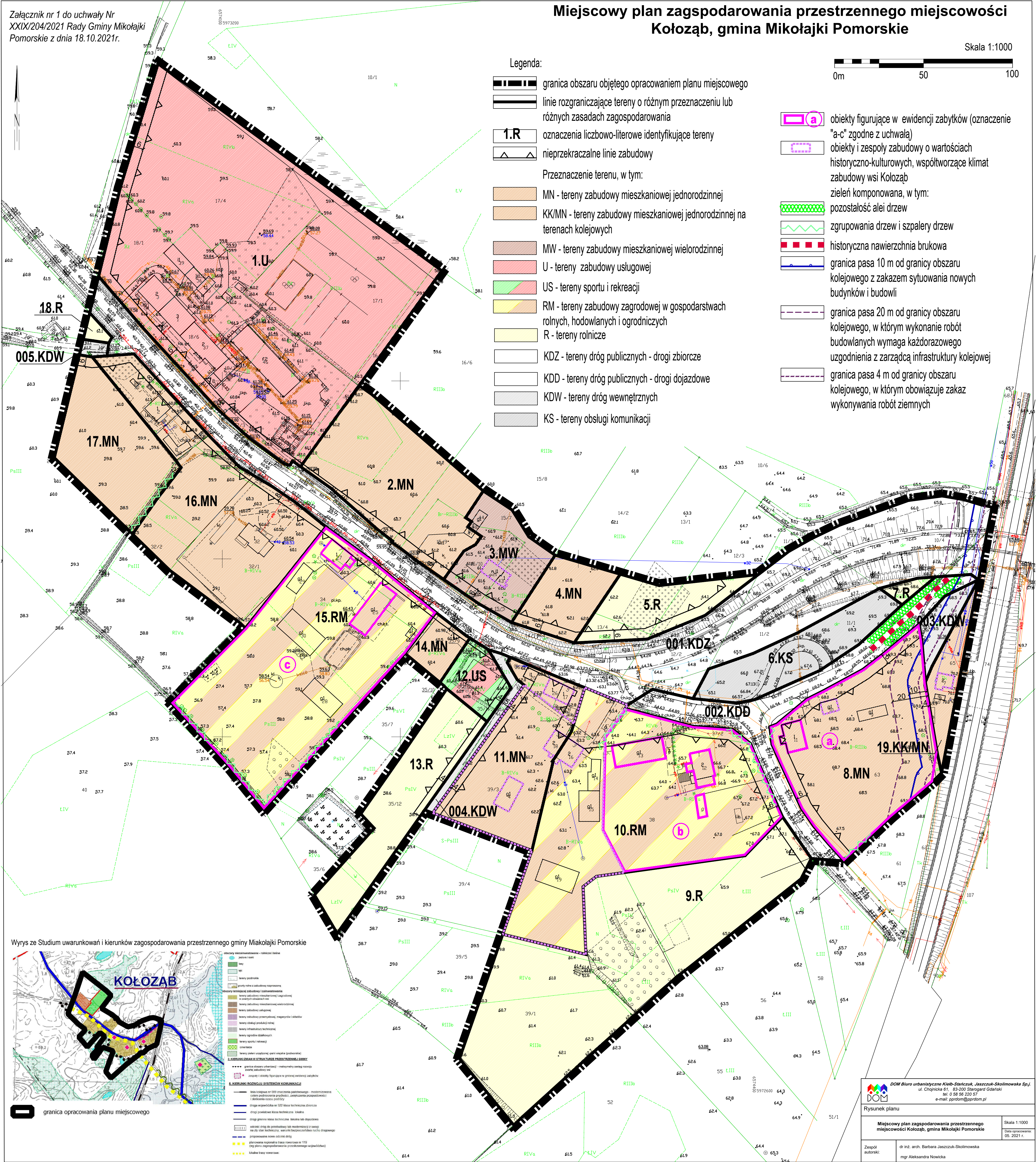
Elżbieta Zamojska



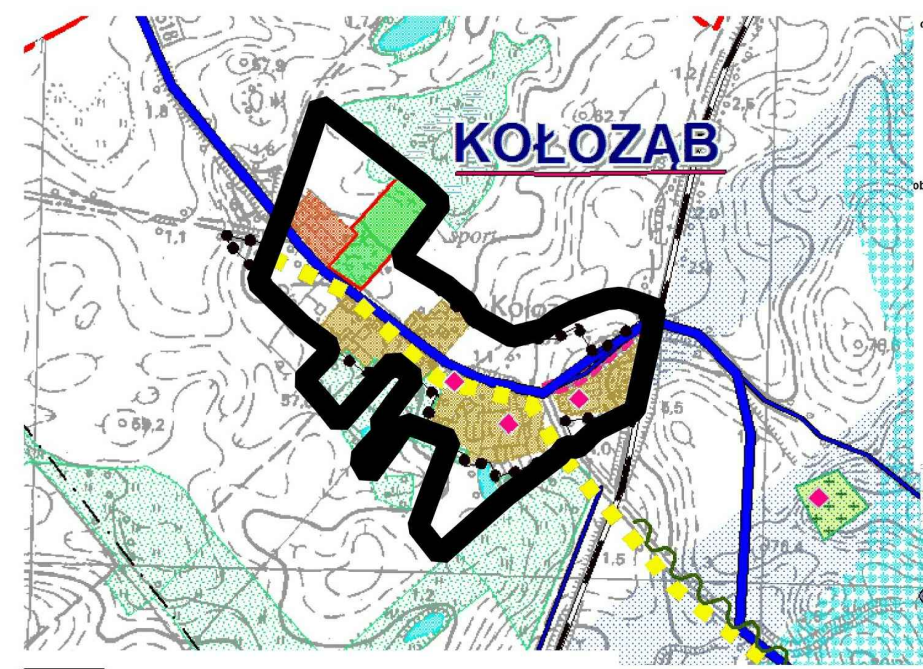
Legenda:

- granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 1.R** oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
- Przeznaczenie terenu, w tym:
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - KK/MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach kolejowych
 - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - US - tereny sportu i rekreacji
 - RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - R - tereny rolnicze
 - KDZ - tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze
 - KDD - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe
 - KDW - tereny dróg wewnętrznych
 - KS - tereny obsługi komunikacji

- (a) obiekty figurujące w ewidencji zabytków (oznaczenie "a-c" zgodnie z uchwałą)
- obiekty i zespoły zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kołoząb
- zieleń komponowana, w tym:
 - pozostałość alei drzew
 - zgrupowania drzew i szpaley drzew
- historyczna nawierzchnia brukowa
- granica pasa 10 m od granicy obszaru kolejowego z zakazem sytuowania nowych budynków i budowli
- granica pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej
- granica pasa 4 m od granicy obszaru kolejowego, w którym obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie



granicza opracowania planu miejscowego

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb, gmina Mikołajki Pomorskie

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb, gmina Mikołajki Pomorskie.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XIII/97/2019 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb, gmina Mikołajki Pomorskie.

Obszar planu o powierzchni około 12,20 ha, obejmuje miejscowość Kołoząb (obszar zwartej zabudowy wsi) położoną po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 522, w bliskim sąsiedztwie linii kolejowej relacji Gdańsk – Warszawa.

Na przedmiotowym obszarze dominuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. W północno-zachodniej części obszaru opracowania zlokalizowany jest teren usługowy – Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy z terenem sportowo – rekreacyjnym.

Ważnym elementem zagospodarowania miejscowości jest wybudowany w ostatnich latach wiadukt nad linią kolejową, umożliwiający bezkolizyjne przekroczenie torów kolejowych.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania w rejonie miejscowości Kołoząb ze szczególnym naciskiem na wskazanie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w formie terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub zabudowy zagrodowej oraz na terenach z zabudową o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Uchwalenie planu miejscowego spowoduje utrzymanie dalszych możliwości inwestycyjnych w związku z potencjalnym zakazem sytuowania zabudowy mieszkaniowej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami Art. 15. ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tym, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia planu miejscowego zawierają także wybrane ustalenia określone w Art. 15. ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z potrzebami gminy i specyfiką obszaru planu miejscowego.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

W obszarze planu nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §13 do

§23 uchwały.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają w szczególności ustalenia dotyczące:

- wymagania dotyczące elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych, chronionych ustaleniami planu, a ujętych w ewidencji zabytków,

- specyfiki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni miejscowości,

- wykończenia budynków oraz rozwiązań materiałowych. **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

- **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

- Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Plan miejscowy w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony – obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, obiekty i zespoły zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kołoząb, historyczna nawierzchnia brukowa, zieleń komponowana - odpowiednie zapisy planu w odniesieniu do tych obiektów zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny ich zachowanie i ochronę.

Na przedmiotowym terenie występuje zabudowa z dominującym udziałem zabudowy o funkcji mieszkaniowej – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. W obszarze planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy, inwestowanie odbywa się na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Nową zabudowę projektuje się jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej miejscowości. Ustalenie jednolitych zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przyczyni się do lepszego zachowania ładu przestrzennego w obszarze opracowania.

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §13 do §23 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów.

W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania.

Obszar planu znajduje się poza granicami obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych Ustawy o ochronie przyrody. Nie występują na przedmiotowym obszarze obszary zagrożone powodzią.

W rejonie miejscowości występują gleby o dużym potencjale agroekologicznym, w tym gleby klas chronionych. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpiła

- **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

- za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr SZ.tr.602.138.2021SZ.tr.602.138.2021 z dnia 28 czerwca 2021r. (zgoda uzyskana na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie.

Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i nakazuje docelowe włączenie poszczególnych terenów do sieci zbiorczych, przy czym z uwagi na brak wodociągów gminnych oraz zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci oraz odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

Realizacja tych zapisów (wybudowanie odpowiednich sieci i urządzeń), w zakresie odprowadzania

ścieków zapewnią ochronę środowiska wodnego i gruntowo - wodnego.

W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustalenia planu przewidują odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek bądź podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

W § 6, w celu ochrony przed hałasem określono tereny, dla których obowiązują odpowiednie standardy akustyczne.

W § 7 zawarto ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obiekty i zespoły zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi oraz historyczna nawierzchnia brukowa. Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, ani na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 6.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wymogów wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

• **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

• **2.7. Prawo własności**

• **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

• **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

• **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

• Uchwalenie planu spowoduje utrzymanie dalszych możliwości inwestycyjnych w związku z potencjalnym zakazem sytuowania funkcji mieszkaniowej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Pozwoli to na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, w szczególności nowych terenów zabudowy, projektowanych jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej.

Wskutek uchwalenia planu samorząd uzyska korzyści ekonomiczne z wprowadzenia nowej zabudowy, wynikające między innymi ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty prywatne (osób fizycznych) jak i Gminy oraz Skarbu Państwa i Spółek Przedsiębiorstw Państwowych.

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości, na których planowane są inwestycje budowlane.

Rozstrzygnięcia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym oraz uwzględniają przebieg ciągów komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, tj. drogi wojewódzkiej nr 522.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał

uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 13 - §23 uchwały.

Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

W marcu 2020 r Wójt gminy Mikołajki Pomorskie ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 15 kwietnia 2020 r. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków indywidualnych w wyznaczonym terminie, które wymagałyby rozstrzygnięcia. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.07.2021 r do 16.08.2021 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 10 sierpnia 2021r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 30 sierpnia 2021r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Na dyskusję publiczną nie przybyły zainteresowane osoby. W wyznaczonym na składanie uwag terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Obszar planu położony jest poza zasięgiem sieci wodociągowych. Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i nakazuje docelowe włączenie do sieci poszczególnych terenów, przy czym z uwagi na brak wodociągów gminnych, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Przy określaniu przeznaczenia terenów i w projektowaniu zagospodarowania terenów zostały wzięte pod uwagę wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy, na mocy których wnioskodawcy tych decyzji nabyli prawa do zabudowy i zainwestowania niektórych terenów.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

• 2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

• Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie

wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §13 - §23 uchwały.

Nowe tereny inwestycyjne wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jako obszary kontynuacji zabudowy, z dostępem do dróg. Będą stanowiły ich rozwinięcie, uzupełnienie.

Przeznaczenia terenów na cele inwestycyjne, ze szczególnym naciskiem na wskazanie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w formie terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub zabudowy zagrodowej oraz o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Uchwalenie planu miejscowego spowoduje utrzymanie dalszych możliwości inwestycyjnych w związku z potencjalnym zakazem sytuowania zabudowy mieszkaniowej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

W opracowanym we wrześniu 2018 r. dokumencie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie przedmiotowy obszar został wskazany jako rekomendowany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie podjęła Uchwałę Nr XXXV/229/2018 z dnia 17 października 2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (październik 2020 r.) wykazała że:

- uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej,

- uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,

- uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne,

- uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych,

- uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,

- uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,

- uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg,

- uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,

- realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych, ale może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wyceny nieruchomości.

Z analizy zbiorczego zestawienia prognozowanych skutków finansowych wynika, że uchwalenie planu może wiązać się zarówno z dochodami (podatki od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych, opłaty planistyczne i adiacenckie z tytułu podziału) jak i z kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść (koszty wyceny nieruchomości).

Prognozowane (na czas sporządzania prognozy, przy przyjętych w niej założeniach) dochody przekraczają przewidywane wydatki.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt gminy Mikołajki Pomorskie w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził projekt planu uwzględniając wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu i przeprowadził w czasie wyłożenia dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko - uwag nie wniesiono
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Mikołajki Pomorskie projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.