

UCHWAŁA NR XXVII.160.2021
RADY GMINY PROSTKI

z dnia 13 maja 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prostki
w rejonie ulic: Krótkiej, Szkolnej, Kolejowej i 1 Maja.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XV.106.2020 Rady Gminy Prostki z dnia 19 marca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prostki w rejonie ulic: Krótkiej, Szkolnej, Kolejowej i 1 Maja, zmienionej Uchwałą Nr XVII.117.2020 Rady Gminy Prostki z dnia 29 maja 2020r., Rada Gminy Prostki, po stwierdzeniu, braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prostki uchwalonego Uchwałą Nr X/74/99 Rady Gminy w Prostkach z dnia 30 czerwca 1999r. z późniejszymi zmianami, uchwala co następuje:

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Prostki, w rejonie ulic: Krótkiej, Szkolnej, Kolejowej i 1 Maja, na terenie obejmującym działki o nr ewid.: 1459/1, 506/57, 506/142, 470/20, 470/19, 470/18, 470/17, 470/14, 470/6, 506/130, 506/129, 1439, 1440/39, 1440/40, 1440/41, 1440/42, 1440/43, 1440/44, 324/29, 324/30, 324/31, 324/32, 324/33, 324/34, 324/28, 324/27, 324/26, 324/1, 324/2, 324/21, 324/8, 324/9, 324/10, 324/11, 324/12, 324/13, 324/14 oraz fragmenty działek o nr ewid.: 506/119, 506/147, 506/159, 506/43, 470/21, 470/12, 506/118, 1440/45, 295/2, 324/7, o łącznej powierzchni ok. 2,26 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie Uchwały Rady Gminy Prostki Nr XV.106.2020 z dnia 19 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prostki w rejonie ulic: Krótkiej, Szkolnej, Kolejowej i 1 Maja, zmienionej Uchwałą Nr XVII.117.2020 Rady Gminy Prostki z dnia 29 maja 2020 r.

3. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, na który składają się: arkusz nr 1, arkusz nr 2, arkusz nr 3, arkusz nr 4;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Prostki, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Teren objęty planem stanowi grunty o następującej strukturze: Bp – pow. 0,2821 ha, B – pow. 1,0642 ha, Bi – pow. 0,0792 ha, dr – pow. 0,6367 ha, RV – pow. 0,2051 ha.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, wymienionym w § 1, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów, określone odpowiednim symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 5) pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$,
- 2) strefy ochronne od linii elektroenergetycznych SN 15kV i nN 0,4kV.

5. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

6. Elementy rysunku planu nie zawarte w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.

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

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony danym symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które jest główną i dominującą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) **infrastrukturze towarzyszącej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane, urządzenia i przewody) ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku;
- 5) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.) jak też ich części podziemnych;
- 7) **pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej** - obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 8) **kącie nachylenia połaci** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **wysokości zabudowy** - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych - stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego.
2. W odniesieniu do innych pojęć i określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych i literowo-cyfrowych:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW**;
- 3) tereny zabudowy gospodarczo – garażowej, oznaczone symbolami: **1KP-S, 2KP-S**;
- 4) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolami: **1KS, 2KS, 3KS, 4KS**;
- 5) tereny dróg publicznych gminnych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
- 6) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDX, 2KDX, 3KDX**;
- 7) tereny zieleni publicznej, oznaczone symbolem: **ZP**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: **ZU**.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego kształtują ustalenia dotyczące:

- 1) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów.

3. Linie, o których mowa w punkcie 2, nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz miejsc do parkowania, dojeżdż i dojazdów.

4. Istniejącą, w chwili sporządzania planu, zabudowę adaptuje się oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę oraz rozbiorę przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące w chwili sporządzania planu, zagospodarowanie terenu, w tym istniejące sieci infrastruktury technicznej.

6. Nie zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza dla robót budowlanych.

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

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia części terenu objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

2. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy:

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną i zamieszkania zbiorowego;
- 3) wskazane w planie tereny zieleni urządzonej, należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Na terenie objętym planem obowiązuje stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego.

4. Wprowadza się zakazy:

- 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
- 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.

5. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.

7. Ustala się, że w ramach możliwości realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

8. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem, w granicach kwartału oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, występuje zabytek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (karta GEZ nr 223) jako: *Przejście podziemne (schron przeciwlotniczy)*, który objęty jest ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.). Wszelkie procesy inwestycyjne należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności przepisów ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na pozostałym terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. Wszelkie odkryte w trakcie robót budowlanych i prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi teren dróg publicznych gminnych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL oraz teren zieleni publicznej oznaczony symbolem ZP.

2. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w ustaleniach szczegółowych dla ww. terenów.

3. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych należy realizować w oparciu o projektowanie uniwersalne, w tym z uwzględnieniem potrzeb komunikacyjnych osób niepełnosprawnych.

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

1. Teren objęty planem, w części położonej w rejonie ul. 1 Maja, podlega ochronie z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach planu znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, to jest obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) – oznaczone na rysunku planu. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.

3. Teren objęty planem w części obejmującej obszar w rejonie ul. Krótkiej, ul. 1 Maja oraz fragment terenu w rejonie ul. Szkolnej, znajduje się w zasięgu GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

4. W granicach planu nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: $500m^2$;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg: 90° z tolerancją $\pm 15^\circ$.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania wydzielen z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:

- a) drogi publiczne gminne, których fragmenty objęte są ustaleniami planu i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;
 - b) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDX, 2KDX, 3KDX;
 - c) drogi gminne, przyległe do terenów objętych planem.
- 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
- a) na terenie MN: 2 miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej;
 - b) na terenach MW: 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług.
- 3) Miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 5) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych naziemnych o nawierzchni wykonanej z płyt ażurowych.
2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) Teren w granicach planu powinien mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
 - 2) Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remont, przebudowę i rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, a także ich likwidację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 3) Dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących teren objęty planem w granicach linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo - jezdnych oraz na pozostałych terenach, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów i nie narusza przepisów odrębnych.
 - 4) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) Dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni lub awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy.
4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- 1) Teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Prostki, wyznaczonej Uchwałą Nr XXII.141.2020 Rady Gminy Prostki z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Prostki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 26.01.2021 r. poz. 377).

- 2) Obsługę w zakresie odprowadzania ścieków należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
- 3) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych i utwardzonych - do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej lub indywidualnie, w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych.
- 4) Gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) Nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) Lokalizacje obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych.

6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) Obsługa telekomunikacyjna poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci telekomunikacyjne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) Sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe, umieszczane doziemnie.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z gminnej sieci ciepłej lub ze źródeł indywidualnych i lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania;
- 2) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

2. Na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nN 0,4kV. W wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od ww. linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Wraz ze zmianą przebiegu lub likwidacją tych linii, strefy te odpowiednio zmieniają lokalizację bądź przestaną obowiązywać.

3. W wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym odległości elementów zagospodarowania od sieci, wynikają z przepisów odrębnych. Wraz ze zmianą przebiegu lub likwidacją tych sieci, pasy te odpowiednio zmieniają lokalizację bądź przestaną obowiązywać.

§ 14. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

1. Oświetlenie dróg i budynków należy realizować w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej.

2. Zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN: 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW: 30%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem KP-S: 1%,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem KS: 1%,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem KDL: 1%,
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem KDX: 1%,
- 7) dla terenów oznaczonych symbolem ZP: 1%,
- 8) dla terenów oznaczonych symbolem ZU: 1%.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (pow. 0,1207 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się także realizację:
 - a) infrastruktury towarzyszącej;
 - b) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego lub innego budynku gospodarczego lub garażowego;
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej, oznaczonej symbolem IKDL (ul. Krótka), oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej – 1.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
 - 10,0 m dla budynków mieszkalnych;
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
 - d) dachy budynków mieszkalnych należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
 - e) dachy budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° - 45°;
 - f) pokrycie dachów dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);
 - g) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
 - h) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych.
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 40%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35 (35%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,05;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
 - g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust.1 pkt 2 lit. a oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW (pow. 0,3349 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) dopuszczalne: lokale usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się także realizację:
 - a) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych;
 - b) placów zabaw dla dzieci;
 - c) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) lokalizację lokali usługowych dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych i miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych; minimum 10% miejsc postojowych należy wykonać na powierzchni terenu;
 - d) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych, za wyjątkiem osłon śmietnikowych;
 - e) wiaty i altany realizować jako wolnostojące;
 - f) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 3 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDL (ul. Krótka) oraz przyległej drogi gminnej (ul. Szkolna), znajdującej się poza granicami terenu objętego planem oraz 3 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1KDX oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, w tym:
 - 15,0 m dla budynków mieszkalnych;
 - 6,0 m dla wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: do czterech kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) dachy budynków mieszkalnych: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
 - d) dachy wiat i altan: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° - 45°;
 - e) pokrycie dachów: bitumiczne, dachówka w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiał imitujący dachówkę, w tych samych kolorach; dla dachów o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);
 - f) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;

g) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych.

5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 20%;

b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01 (1%);

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50 (50%);

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2;

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust.1 pkt 2 lit. b oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na potrzeby projektowanej zabudowy wielorodzinnej w granicach kwartałów 1KS i 2KS.

6) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 2 i 3.

7) W granicach terenu znajduje się nieczynna podziemna infrastruktura techniczna przewidywana do ewentualnej likwidacji.

3. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MW (pow. 0,1212 ha):

1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

b) dopuszczalne: nie ustala się.

2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się także realizację:

a) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych;

b) placów zabaw dla dzieci;

c) infrastruktury towarzyszącej.

3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

b) wiaty i altany realizować jako wolnostojące;

c) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 9 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległych dróg gminnych, znajdujących się poza granicami terenu objętego planem oraz 4 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 3KDL oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:

- 12,0 m dla budynków mieszkalnych;

- 6,0 m dla wiat i altan;

- 10,0 m dla pozostałych obiektów.

- b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: do trzech kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
 - d) dachy wiat i altan: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° - 45°;
 - e) pokrycie dachów:
 - budynków mieszkalnych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiał imitujący dachówkę, w tych samych kolorach;
 - wiat i altan: bitumiczne, blacha, dachówka w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiał imitujący dachówkę, w tych samych kolorach dla dachów o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);
 - f) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
 - g) w elewacjach budynków stosować materiały w kolorystyce barw stonowanych.
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 20%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50 (50%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust.1 pkt 2 lit. b oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MW (pow. 0,1519 ha), 4MW (pow. 0,3212 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się także:
 - a) dla istniejących obiektów budowlanych: rozbudowę, przebudowę, remont, rozbiorę;
 - b) realizację zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych;
 - c) realizację budynków gospodarczych i garażowych;
 - d) realizację placów zabaw dla dzieci;
 - e) realizację infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) nowe budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej lub dobudowanej do innego budynku mieszkalnego;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innego budynku gospodarczego lub garażowego;
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące;
 - d) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości odpowiednio 9 m w kwartale 3MW oraz 10 m w kwartale 4MW, od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej (ul. Kolejowa), znajdującej się poza granicami terenu objętego planem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
 - 12,0 m dla budynków mieszkalnych;
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: do trzech kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
 - d) dachy budynków gospodarczych, garażowych: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
 - e) dachy wiat i altan: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° - 45°;
 - f) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków, posiadających inną geometrię dachu niż określona w pkt 4 lit. c – e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej jak w budynku istniejącym;
 - g) pokrycie dachów:
 - budynków mieszkalnych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiał imitujący dachówkę, w tych samych kolorach;
 - pozostałych budynków: bitumiczne, blacha, dachówka w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiał imitujący dachówkę, w tych samych kolorach; dla dachów o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);
 - h) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
 - i) w elewacjach budynków stosować materiały w kolorystyce barw stonowanych.
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 20%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,45 (45%);

- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
- g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust.1 pkt 2 lit. b oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na potrzeby istniejącej i nowej zabudowy wielorodzinnej w granicach kwartałów: 3KS i 4KS.

5. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MW (pow. 0,1388 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się także:
 - a) dla istniejących obiektów budowlanych: rozbudowę, przebudowę, remont, rozbiórkę;
 - b) realizację zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych;
 - c) realizację placów zabaw dla dzieci;
 - d) realizację infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nowe budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej lub dobudowanej do innego budynku mieszkalnego;
 - b) wiaty i altany realizować jako wolnostojące;
 - c) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości zmiennej od 2 m do 3 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 2KDX oraz 3 m od linii rozgraniczającej działki drogowej przyległej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami terenu objętego planem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
 - 10,0 m dla budynków mieszkalnych;
 - 5,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
 - c) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
 - d) dachy budynków gospodarczych, garażowych: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
 - e) dachy wiat i altan: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° - 45°;
 - f) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków, posiadających inną geometrię dachu niż określona w pkt. 4 lit. c - e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej jak w budynku istniejącym.

g) pokrycie dachów:

- budynków mieszkalnych: blacha, dachówka w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiał imitujący dachówkę, w tych samych kolorach;
- pozostałych budynków: bitumiczne, blacha, dachówka w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiał imitujący dachówkę, w tych samych kolorach dla dachów o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);

h) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;

i) w elewacjach budynków stosować materiały w kolorystyce barw stonowanych.

5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 20%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,75 (75%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
 - g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust.1 pkt 2 lit. b oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na potrzeby istniejącej i nowej zabudowy wielorodzinnej w granicach kwartału 2KP-S.
- 6) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego oraz z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 1 i 3.

6. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZU (pow. 0,0843 ha):

1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:

- a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- b) dopuszczalne: nie ustala się.

2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- a) obiektów architektury ogrodowej;
- b) urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- c) infrastruktury towarzyszącej.

3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- b) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80%.

- 4) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wskazane w §13 ust. 1.
- 5) Część terenu ZU znajduje się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, to jest obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$).

7. Ustalenia dla terenów zieleni publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP (pow. 0,0112 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zieleni publicznej;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) obiektów architektury ogrodowej;
 - c) pomników i miejsc pamięci;
 - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów;
 - b) istniejące drzewa należy zachować i wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
 - c) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 90%.

8. Ustalenia dla terenów zabudowy gospodarczo – garażowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KP-S (pow. 0,1273 ha), 2KP-S (pow. 0,1334 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa gospodarczo - garażowa;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - a) dla istniejących obiektów budowlanych: rozbudowę, przebudowę, remont, rozbiórkę;
 - b) realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych;
 - c) realizację infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki należy realizować jako wolnostojące, wielostanowiskowe lub w zabudowie szeregowej;
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- c) lokalizacja zabudowy w kwartale 2KP-S przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 3 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 2KDX oraz 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami terenu objętego planem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) lokalizacja zabudowy w kwartale 1KP-S, w sąsiedztwie pasa drogowego przyległej drogi gminnej (ul. Rzemieślnicza), znajdującej się poza granicami terenu objętego planem, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie o drogach publicznych.

4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, w tym:
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych;
 - 6,0 m dla pozostałych obiektów.
- b) maksymalna ilość kondygnacji: jedna;
- c) dachy budynków: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- d) pokrycie dachów: bitumiczne, blacha, dachówka w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiał imitujący dachówkę, w tych samych kolorach; dla dachów o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);
- e) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich.

5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: nie wymaga się;
- b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01 (1%);
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50 (50%);
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się.

6) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- a) dla kwartału 1KP-S związane z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV oraz sieci infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 2 i 3,
- b) dla kwartału 2KP-S związane z lokalizacją terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego oraz z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 1 i 3.

9. Ustalenia dla terenów obsługi komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KS (pow. 0,0247 ha), 2KS (pow. 0,0440 ha), 3KS (pow. 0,0492 ha), 4KS (pow. 0,0485 ha):

1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:

- a) podstawowe: tereny obsługi komunikacji;
- b) dopuszczalne: nie ustala się.

- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) budynków garażowych;
 - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki garażowe należy realizować w zabudowie szeregowej;
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - c) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości odpowiednio 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej (ul. Krótka) w kwartale 1KS, oraz 9 m i 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej (ul. Kolejowa) odpowiednio w kwartałach 3KS i 4KS oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m, w tym:
 - 5,0 m dla budynków garażowych;
 - 5,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji: jedna;
 - c) dachy budynków: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
 - d) pokrycie dachów: bitumiczne, blacha, dachówka lub materiał imitujący dachówkę; dla dachów o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);
 - e) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich.
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: nie wymaga się;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0 (100%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się.
- 6) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
 - a) dla kwartału 1KS związane z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 3;
 - b) dla kwartału 2KS związane z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej nN 0,4kV oraz sieci infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 2 i 3;
 - c) dla kwartałów 3KS, 4KS związane z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej nN 0,4kV, wskazane w §13 ust. 2.

10. Ustalenia dla terenów dróg publicznych gminnych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL (pow. 0,3357 ha), 2KDL (pow.0,1420 ha), 3KDL (pow.0,0013 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny dróg publicznych gminnych klasy lokalnej;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) jezdni;
 - b) chodników;
 - c) ścieżek rowerowych;
 - d) kiosków handlowych;
 - e) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
 - 3,0 m dla kiosków handlowych;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) Szerokość terenu w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) Pozostałe zasady zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W kwartale 1KDL występuje zabytek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (karta GEZ nr 223), objęty ochroną prawną.

11. Ustalenia dla terenów ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDX (pow. 0,0177 ha), 2KDX (pow. 0,0410 ha), 3KDX (pow. 0,0183 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: ciągi pieszo – jezdne do obsługi terenów przyległych;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) chodników;
 - b) ścieżek rowerowych;
 - c) zieleni urządzonej;
 - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągu pieszo – jezdne w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - teren 1KDX: 6 m, z placem nawrotowym o wymiarach 8 m x 8 m;
 - teren 2KDX: od 4 m do 5 m;
 - teren 3KDX, przeznaczony na poszerzenie istniejącego poza granicami terenu objętego planem ciągu komunikacyjnego: do 6 m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m;

c) istniejące w chwili sporządzania planu obiekty budowlane przeznacza się do rozbiórki.

Rozdział 4.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17. 1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałami:

- 1) Nr III/15/98 Rady Gminy Prostki z dnia 30 grudnia 1998r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Prostki w rejonie ulic: Krótkiej i Szkolnej;
 - 2) Nr XXIX/203/2000 Rady Gminy Prostki z dnia 7 grudnia 2000r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Prostki w odniesieniu do części terenów wsi Prostki;
 - 3) Nr XXIX/204/2000 Rady Gminy Prostki z dnia 7 grudnia 2000r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Prostki w odniesieniu do części terenów wsi Prostki.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prostki.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Prostki
Henryk Strojczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI PROSTKI W REJONIE ULIC: KRÓTKIEJ, SZKOLNEJ, KOLEJOWEJ I 1 MAJA

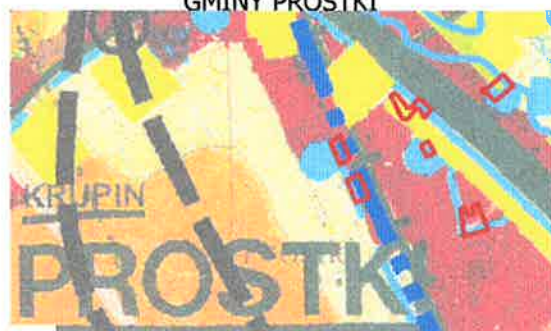
Arkusz nr 2: Teren w rejonie ul. Szkolnej

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 m

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Gminy Prostki
Nr XXVII.160.2021
z dnia 13 maja 2021r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PROSTKI



GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
W REJONIE UL. SZKOLNEJ

Legenda:

STREŻY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARSTWA	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	RODZAJ DZIAŁALNOŚCI
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Droga publiczna - gminna
Teren obsługi komunikacji	Droga publiczna - gminna
Teren ciągów pieszo-jezdnich	Droga publiczna - gminna
Teren dróg publicznych gminnych klasy lokalnej	Droga publiczna - gminna
Teren zieleni publicznej	Droga publiczna - gminna
Pozostałe oznaczenia	Droga publiczna - gminna
Strefa ochronna od istniejących linii elektroenergetycznych	Droga publiczna - gminna
Oznaczenia informacyjne	Droga publiczna - gminna
Granica GZWP Pradoliny Rzeki Biebrzy	Droga publiczna - gminna

LEGENDA RYSUNKU PLANU:

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

LINIE ZABUDOWY:

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU:

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

KS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI

KDX TEREN CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GMINNYCH KLASY LOKALNEJ

ZP TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

PAS TECHNOLOGICZNY SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

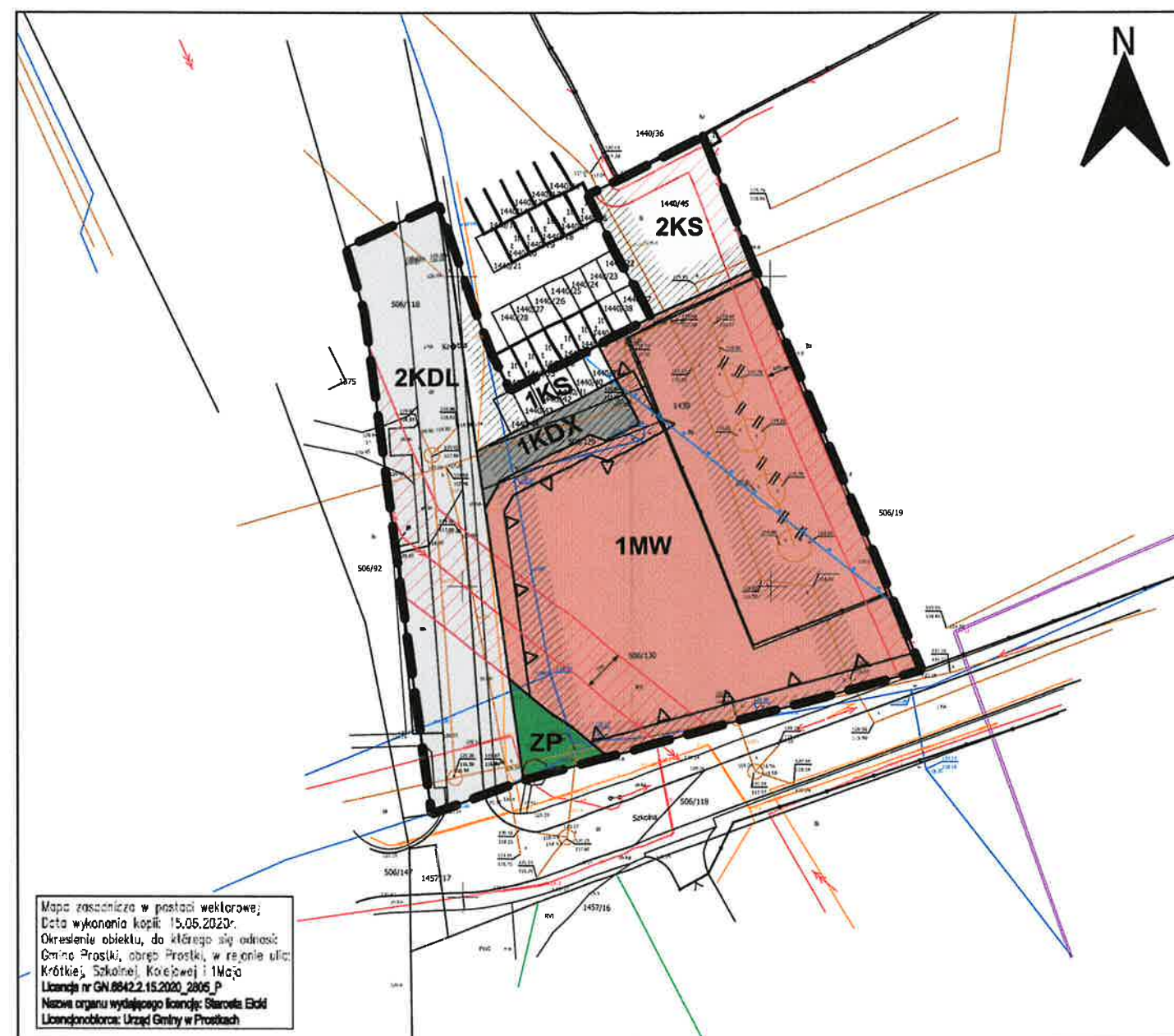
ISTNIEJĄCE W DNIU SPORZĄDZANIA PLANU FRAGMENTY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - NIECZYNNE PRZEWIDYWANE DO EWENTUALNEJ LIKWIDACJI

7m WYMIAROWANIE

NAPIĘTOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA nN 0,4kV

NAPIĘTOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN - 15kV

GRANICA GZWP PRADOLINY RZECI BIEBRZY



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII.160.2021

Rady Gminy Prostki

z dnia 13 maja 2021 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prostki w rejonie ulic: Krótkiej, Szkolnej, Kolejowej i 1 Maja (tj. od 15 marca 2021 r. do 06 kwietnia 2021 r.) oraz w terminie do 22 kwietnia 2021r., nie wniesiono uwag do ww. projektu planu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Prostki
Henryk Strojeczki



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII.160.2021

Rady Gminy Prostki

z dnia 13 maja 2021 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Prostki
Henryk Swojecki



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII.160.2021
Rady Gminy Prostki
z dnia 13 maja 2021 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prostki w rejonie ulic: Krótkiej, Szkolnej, Kolejowej i 1 Maja zapisane w postaci elektronicznej.

PRZEWODNICY
Rady Gminy Prostki
Henryk Strojczyk