

P R O J E K T

UCHWAŁA NR ... RADY GMINY PROSTKI z dnia ...

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), 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, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§1. 1. Uchwała 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 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.

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. 0,2821ha, B – pow. 1,0642ha, Bi – pow. 0,0792ha, dr – pow. 0,6367ha, RV – pow. 0,2051ha.

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. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - 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 II

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, oznaczonych 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, dojść 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 Elckiego .
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: *Przejšcie 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 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 poz. 282) 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 tereny 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 Łęckiego - 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. 1Maja 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: 500m²,
 - 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 2020r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Prostki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 26.01.2021r. 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 100kW, 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.
2. 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.
3. 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 100kW.

4. 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 Łęckiego.
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 III

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. 0,1207ha):

- 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 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej, oznaczonej symbolem 1KDL (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 vegetację 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. 0,3349ha):

- 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 3m 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 3m 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. 0,1212ha):

- 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 9m 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 wegetację 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. 0,1519ha), 4MW (pow. 0,3212ha):

- 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 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 9m w kwartale 3MW oraz 10m 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. 0,1388ha):

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 2m do 3m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 2KDX oraz 3m 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 roślinność);

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. 0,0843ha):

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: 5m,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80%.
 - 4) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, 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. 0,0112ha):**
- 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: 5m,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 90%.
- 8. Ustalenia dla terenów zabudowy gospodarczo – garażowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KP-S (pow. 0,1273ha), 2KP-S (pow. 0,1334ha):**
- 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, rozbiorę,
 - 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 3m od linii rozgraniczającej terenu

oznaczonego symbolem 2KDX oraz 6m 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. 0,0247ha), 2KS (pow. 0,0440ha), 3KS (pow. 0,0492ha), 4KS (pow. 0,0485ha):

- 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 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej (ul. Krótka) w kwartale 1KS, oraz 9m i 10m 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. 0,3357ha), 2KDL (pow. 0,1420ha), 3KDL (pow. 0,0013ha):

- 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. 0,0177ha), 2KDX (pow. 0,0410ha), 3KDX (pow. 0,0183ha):

- 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 – jezdnego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - teren 1KDX: 6m, z placem nawrotowym o wymiarach 8m x 8m,
 - teren 2KDX: od 4m do 5m,
 - teren 3KDX, przeznaczony na poszerzenie istniejącego poza granicami terenu objętego planem ciągu komunikacyjnego: do 6m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m;
 - c) istniejące w chwili sporządzania planu obiekty budowlane przeznacza się do rozbiórki.

ROZDZIAŁ IV 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