

P R O J E K T

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogusze nad jeziorem Toczyłowo na terenie gminy Prostki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr V.47.2019 Rady Gminy Prostki z dnia 25 kwietnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogusze nad jeziorem Toczyłowo na terenie 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, Rada Gminy Prostki uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogusze nad jeziorem Toczyłowo na terenie gminy Prostki, na obszarze obejmującym działki o nr ewid.: 692/5, 692/7, 692/8, 692/9, 693/1, 693/15, 693/17, 693/2, 693/33, 694/1, 694/11, 694/5, 694/7 oraz fragmenty działek o nr ewid.: 692/10, 693/18, 693/19, 694/6 i 921/3, o łącznej powierzchni ok. 3,52 ha, zwaną dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Prostki Nr V.47.2019 z dnia 25 kwietnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogusze nad jeziorem Toczyłowo na terenie gminy Prostki.

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;
- 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: B – pow. 0,3059, Bp – pow. 0,0306ha, dr – pow. 0,3979ha, RV – pow. 0,8169ha, RVI – 1,9314ha, PsVI – pow. 0,0718ha..

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 z późn. zm.).

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 cyfrowo-literowym.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
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. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony danym symbolem cyfrowo-literowym;
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które obowiązuje na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub stanowi alternatywę dla przeznaczenia podstawowego.
 - 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 niezakłócającą 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) **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;
 - 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
 - 9) **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 cyfrowo - literowych:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem: **1MN, ML**,
 - 3) tereny dróg publicznych gminnych klasy lokalnej, oznaczone symbolem: **1KDL**,
 - 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**,
 - 5) teren komunikacji pieszej, oznaczone symbolem: **1KDX**,
 - 6) tereny usług turystycznych, oznaczonych symbolem: **1UT**,
 - 7) tereny zieleni urządzonej i usług turystycznych, oznaczone symbolem: **1ZP,UT**,
 - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**,
 - 9) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **1US**.

§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 ust. 1 pkt 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 rozbiórkę 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. Na terenie objętym planem zabrania się grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu jeziora Toczyłowo oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

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

1. Teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
2. Ustala się, że tereny: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1UT, 1ZP,UT, 1US stanowią tereny dostępu do wód publicznych, na których dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani oraz infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów, w zakresie wskazanym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
3. 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 oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - 2) wskazane w planie tereny usług turystycznych, tereny sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej, należy traktować jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.
4. 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.

5. Istniejące drzewa i zespoły zieleni należy w jak największym stopniu wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
6. Wprowadza się zakazy:
 - 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.
7. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
8. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
9. Ustala się, że w ramach możliwości realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
10. Działalność usługową w zakresie usług turystycznych, należy prowadzić w sposób niezakłócający funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności mieszkalnych.
11. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Zakaz ten nie dotyczy również przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

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

1. Na terenie objętym planem, w granicach kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US, 1UT oraz 1KDL, występuje zabytek – stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego oraz w gminnej ewidencji zabytków jako: „śląd osadnictwa, osada” (AZP 69/26-80).
Wszelkie procesy inwestycyjne należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności zasad określonych w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na pozostałym terenie objętym planem nie występują udokumentowane 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 nawastrwienia 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 symbolem: 1KDL.
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 podlega ochronie z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
3. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. 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) drogę publiczną gminną, której fragment objęty jest ustaleniami planu i oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDL,
 - b) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW,
 - c) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDX,
 - d) drogi wewnętrzne i ciągi piesze, przyległe do terenów objętych planem.
 - 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) na terenach MN oraz MN,ML: 2 miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej,
 - b) na terenach : UT oraz ZP,UT: 1 miejsce postojowe na jedno stanowisko obozowania, w tym dwa miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - 3) Na pozostałych terenach 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) 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.
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących teren objęty planem w granicach linii rozgraniczających dróg i ciągów

pieszych oraz na pozostałych terenach, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenów i nie narusza przepisów odrębnych.

- 3) 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 należy zagospodarować 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 retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych.
 - 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 urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
 - 3) Nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako 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 ze źródeł indywidualnych i lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) Dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

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 określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego.

§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 MN,ML: 30%,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem UT: 30%,
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem US: 1%,
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolem KDL: 1%.
 - 6) dla terenów oznaczonych symbolem KDW: 1%.
 - 7) dla terenów oznaczonych symbolem KDX: 1%.
 - 8) dla terenów oznaczonych symbolem ZP: 1%
 - 9) dla terenów oznaczonych symbolem ZP,UT:30%.

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 symbolami: 1 MN, 2MN (pow. 0,3213ha):
 - 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
 - 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych,

- c) infrastruktury towarzyszącej,
 - d) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości:
 - 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL,
 - 4m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
 - 2m i 5m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW.
 - 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 25%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35 (35%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - 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.

2. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, ML (pow. 0,5955ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) dopuszczalne: zabudowa rekreacji indywidualnej.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i/lub budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej,
 - d) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i rekreacji indywidualnej należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innego budynku;
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości:
 - 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL,
 - 4m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW oraz drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami terenu objętego planem,
 - 3m od linii rozgraniczającej przyległego ciągu pieszego, znajdującego się poza granicami terenu objętego planem.
 - e) na jednej działce budowlanej dopuszcza się maksymalnie realizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku rekreacji indywidualnej.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
 - 10,0 m dla budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: 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 i rekreacji indywidualnej 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 30%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,40 (40%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0;
 - 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.

3. Ustalenia dla terenów usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UT (pow. 0,3106ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
- a) podstawowe: tereny usług turystycznych służące realizacji usług turystycznych i hotelarskich w zakresie wynajmowania miejsc na ustawianie namiotów i przyczep kempingowych;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się także realizację:
- a) zieleni urządzonej, placów zabaw dla dzieci,
 - b) w związku z kwalifikacją terenu jako terenu dostępu do wód publicznych, dopuszcza się:
 - realizację obiektów małej architektury związanych z wypoczynkiem nad wodą,
 - urządzenie kąpieliska i przystani oraz realizacji hangaru na sprzęt pływający i urządzeń do jego wodowania z pomieszczeniami administracyjnymi i sanitarnymi,
 - c) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 6m,
 - b) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, blachą lub gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - c) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi gminnej publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.
- 4) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zagospodarowanie terenu należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - b) w granicach terenu należy zapewnić co najmniej 2 stanowiska obozowania dla osób niepełnosprawnych.
 - c) powierzchnia biologicznie terenu: minimum 70%;
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,10 (10%);
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,10;
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
 - h) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust.1 pkt 2 lit. b oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały.
- 5) W kwartale 1UT występuje zabytek ujęty w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną prawną. Obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej i usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP,UT (pow. 0,5107ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:

- a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej i ochronnej,
 - b) dopuszczalne: tereny usług turystycznych służące realizacji usług turystycznych i hotelarskich w zakresie wynajmowania miejsc na ustawianie namiotów i przyczep kempingowych.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
- a) zieleni o funkcji rekreacyjnej i ochronnej dla wód jeziora Toczyłowo,
 - b) obiektów architektury ogrodowej,
 - c) w związku z kwalifikacją terenu jako terenu dostępu do wód publicznych, dopuszcza się:
 - realizację obiektów małej architektury związanych z wypoczynkiem nad wodą,
 - urządzenie kąpieliska i przystani oraz realizacji hangaru na sprzęt pływający i urządzeń do jego wodowania z pomieszczeniami administracyjnymi i sanitarnymi,
 - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 6m,
 - b) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, blachą lub gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.
- 4) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) W ramach przeznaczenia dopuszczalnego, zagospodarowanie terenu należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym należy zapewnić co najmniej 2 stanowiska obozowania dla osób niepełnosprawnych.
 - b) powierzchnia biologicznie terenu: minimum 70%;
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,10 (10%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,10;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
5. miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust.1 pkt 2 lit. b oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały.
- 6. Ustalenia dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US (pow. 0,2334ha):**
- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
 - 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - a) realizację zieleni o charakterze rekreacyjnym,
 - b) urządzenie ogólnodostępnego kąpieliska oraz realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych w szczególności takich jak: plac zabaw dla dzieci, boisko do siatkówki, kort tenisowy, place do gier terenowych, miejsca piknikowe;
 - c) infrastruktury towarzyszącej.
 - 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6m,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 70%;
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
 - 4) W kwartale 1US występuje zabytek ujęty w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną prawną. Obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały.
- 7. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP (pow. 1,0529ha):**
- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:

- a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej i ochronnej;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
- a) zieleni o funkcji rekreacyjnej i ochronnej dla wód jeziora Toczyłowo,
 - b) obiektów architektury ogrodowej,
 - c) pomostów na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - d) w związku z kwalifikacją terenu jako terenu dostępu do wód publicznych, dopuszcza się:
 - realizację obiektów małej architektury związanych z wypoczynkiem nad wodą,
 - e) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wynikająca w przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%.
- 8. Ustalenia dla terenów dróg publicznych gminnych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL (pow. 0,3951ha):**
- 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) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m.
- 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 wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną prawną. Obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały.
- 9. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW (pow. 0,0259ha), 2KDW (pow. 0,0281ha), 3KDW (pow. 0,0228ha):**
- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
- a) podstawowe: drogi wewnętrzne, przeznaczone do obsługi terenów przyległych;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
- a) jezdni
 - b) chodników,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m.
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) Szerokość terenu w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu.
- 10. Ustalenia dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX (pow. 0,0283ha):**

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: ciąg pieszy do obsługi terenów przyległych, stanowiący dojście do jeziora;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) chodników,
 - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających 3m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- §17.** 1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr III/14/98 Rady Gminy Prostki z dnia 30 grudnia 1998r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i usług turystycznych na działkach nr 692, 693 i 694 we wsi Bogusze obręb Prostki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 1999r. Nr 11, poz. 71).
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