

P R O J E K T

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Krzywe 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 2023r. poz. 40), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) jak również Uchwały XL.229.2022 Rady Gminy Prostki z dnia 23 maja 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Krzywe 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 1999 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Prostki uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Krzywe na terenie gminy Prostki, na obszarze obejmującym działki o nr ewid.: 55/16, 55/17, 55/18, 55/19, 55/20, 55/21, 55/22, 55/23, 55/24, 55/25, 55/43, 55/44, 55/6 oraz fragmenty działek o nr ewid.: 57, 55/41, 55/40, 55/42, 55/15, 55/26, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/35, 55/32, 55/33, 55/34 oraz 55/31 (po podziale dz. o nr ewid. 55/45 i 55/46), o łącznej powierzchni ok. 2,28 ha, zwaną dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Prostki Nr XL.229.2022 z dnia 23 maja 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Krzywe 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. 0,0357 ha, dr – pow. 0,2131ha, RIVb – pow. 0,2851ha, RV – pow. 0,9831ha, RVI – 0,7577ha.

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 2021r. poz. 1326 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) nieprzekraczalne linie 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 gminnej ewidencji zabytków AZP 59/24-81.
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. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - 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 (funkcję) terenu, które obowiązuje na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W przypadku funkcji mieszanych, mogą one być realizowane łącznie lub zamiennie;
 - 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 4) **infrastrukturze towarzyszącej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę 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 turystyki** - należy przez to rozumieć usługi turystyczne i usługi hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą maksymalne zbliżenie ściany budynku do drogi, 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 letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML**,
 - 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczone symbolem: **1ML, UT**,
 - 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: **1KDD**,
 - 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**,

5) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem: **1KPP**.

§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 rozbiorę przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nie zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza dla robót budowlanych.
6. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące w chwili sporządzania planu zagospodarowanie terenu, w tym istniejące sieci infrastruktury technicznej.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750m².

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

1. Teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Rajgrodzkich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
2. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Przyjmuje się, że wskazane w planie tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (oznaczone symbolem ML) oraz tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki (oznaczone symbole ML,UT), należy traktować jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.
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. Wprowadza się zakazy:
 - 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.
6. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
7. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
8. Działalność usługową w zakresie usług turystyki należy prowadzić w sposób niezakłócający funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich.
9. 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 Jezior Rajgrodzkich.

§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 1KDD oraz 2ML, występuje zabytek – stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako: „Ślad osadnictwa, obozowisko/osada” (AZP 59/24-81).

2. 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.
3. 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 2022 poz. 840) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
4. Wszelkie odkryte w trakcie robót budowlanych i prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi teren drogi dojazdowej, stanowiącej własność Gminy Prostki, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDD.
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 Jezior Rajgrodzkich - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Teren objęty planem znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.
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: 750m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg: 90° z tolerancją ± 15°.
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 gminną, której fragment objęty jest ustaleniami planu i oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDD; droga ta posiada włączenie do drogi publicznej powiatowej nr 1935N,
 - b) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR,
 - c) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KPP,

- d) drogi i ciągi piesze, przyległe do terenów objętych planem.
- 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
- a) na terenach ML: 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej,
- b) na terenie ML,UT: stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
- 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej,
 - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych,
 - 1 miejsce postojowe na dwa stanowiska obozowania,
 - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomicznych,
- powyższe wskaźniki należy obliczać proporcjonalnie do zaprojektowanych miejsc noclegowych i konsumpcyjnych; w przypadku, gdy na podstawie wskaźników określonych powyżej, obliczony wynik liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, ilość miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczb całkowitych.
- W ramach ww. miejsc do parkowania należy zapewnić minimum jedno stanowisko postojowe dla 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) Tymczasowo, to jest do czasu budowy sieci wodociągowej, z lokalnych ujęć wód podziemnych, realizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) 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.
- 4) 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 poza granicami 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 docelowo należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.

- 3) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne.
 - 4) 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;
 - 5) Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych.
 - 6) 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) Nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 3) Lokalizacje obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych.
6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) Obsługa telekomunikacyjna poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci telekomunikacyjne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) Sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe, umieszczane doziemnie.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować ze źródeł indywidualnych i lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania.
 - 2) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych.
9. Ustala się możliwość wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500kW, 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.

§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 Jezior Rajgrodzkich.

§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 ML: 30%,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem ML,UT: 30%,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem KDD: 1%.
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem KR: 1%.
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolem KPP: 1%.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ML (pow. 0,09ha), 2ML (pow. 0,65ha), 3ML (pow. 0,45ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) 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 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 linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDD oraz 1KR i 2KR.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
 - 10,0 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
 - c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
 - d) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45°;
 - e) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek; 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);
- 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 60%; 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.
- 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: 0,25 (25%);
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: nie ustala się;
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9;
- f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust.1 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 niniejszej uchwały.
- 6) W kwartale 2ML występuje zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną prawną. Obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały.
- 2. Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4ML (pow. 0,19ha), 5ML (pow. 0,21ha):**
- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
- a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
- a) 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 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 linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 2KR.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
- 10,0 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
- b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
- c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
- d) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°- 45°; w dachach budynków dopuszcza się

- realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°- 45°;
- e) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek; 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);
- 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 50%; 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.
- 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: 0,9;
- f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust.1 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 niniejszej uchwały.
- 6) W granicach kwartału 4ML, obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, wynikający z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1
- 3. Ustalenia dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ML,UT (pow. 0,13ha):**
- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren o funkcji usługowej w zakresie turystyki i rekreacji, wskazany do budowy budynków i budowli służących turystyce i rekreacji, w tym usług hotelarskich i gastronomii, z wykluczeniem usług transportowych i wynajmu pojazdów samochodowych; dopuszcza się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej;
- b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się także realizację:
- a) budynków gospodarczych, garażowych,
- b) obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym wiat i altan rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej,
- c) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
- 10,0 m dla budynków usługowych i rekreacji indywidualnej,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10 m dla pozostałych obiektów.
- c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków usługowych i rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynków usługowych;
- d) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
- e) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia

- głównych połaci dachowych w przedziale 30°- 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°- 45°;
- f) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek oraz 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 w kolorystyce barw stonowanych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, tynki, beton.
- 4) 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: 0,60 (60%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami określonymi w z §11 ust.1 pkt 2 lit. b oraz pkt 5 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1KDD (pow. 0,3ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren drogi gminnej klasy dojazdowej;
 - b) uzupełniające: 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 12,0 m.
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) Szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi zmienna: od 5m do 8m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) W kwartale 1KDD występuje zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną prawną. Obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR (pow. 0,04ha), 2KR (pow. 0,22ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: drogi wewnętrzne, przeznaczone do obsługi terenów przyległych;
 - b) uzupełniające: 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 min. 6m, z placami nawrotowymi o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu.
- 6. Ustalenia dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPP (pow. 0,001ha):**
 - 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: ciąg pieszy do obsługi terenów przyległych, stanowiący część istniejącego dojścia do jeziora Krzywe;
 - b) uzupełniające: 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

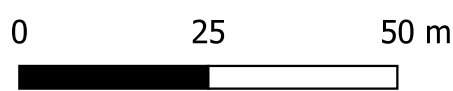
- §17.** 1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LVII/263/10 Rady Gminy Prostki z dnia 29 lipca 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Krzywe, gm. Prostki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 150, poz. 1947).
- 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



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE WSI KRZYWE NA TERENIE GMINY PROSTKI.

SKALA 1:1000

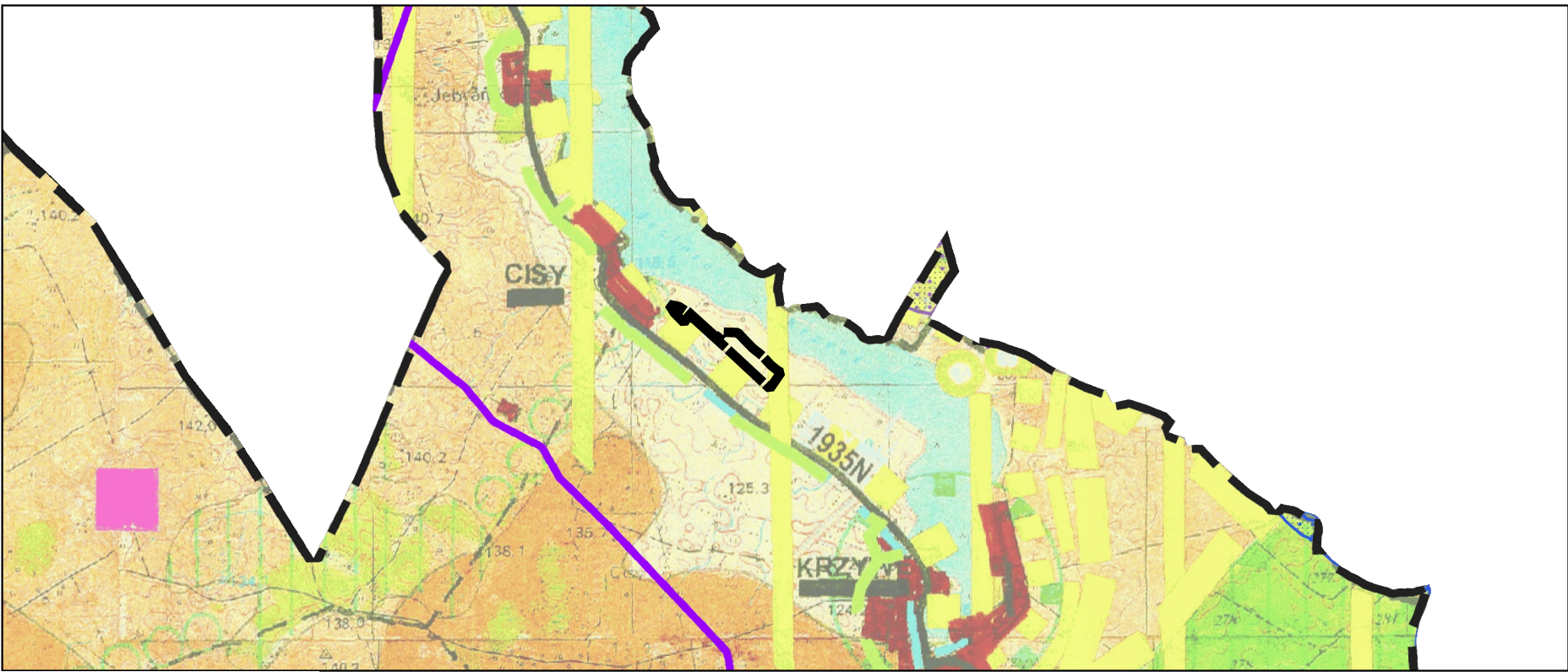


Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Gminy Prostki
Nr.....
z dnia.....



PROJEKT SPORZADZONO W UKŁADZIE
WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH
UKŁAD 2000 (STREFA VII) – EPSG: 2178,
Z WYKORZYSTANIEM MAPY ZASADNICZEJ W
POSTACI WEKTOROWEJ (SKALA 1:1000)
POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA STAROSTY ELCKIEGO NR
GN.6642.2.11.2022_2805_P.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PROSTKI SKALA 1:25000



GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

LEGENDA:

STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

ROLNICTWO	
Tereny o dominacji funkcji rolniczej	
Tereny o preferowanej funkcji rolniczej	
Tereny wielofunkcyjnego rozwoju wsi	

TURYSTYKA

Obszary główne	
Szlaki rowerowe o znaczeniu międzynarodowym	
Drogi powiatowe i gminne	

LEGENDA RYSUNKU PLANU:

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

	ML	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	ML, UT	TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
	KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	KPP	TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

	ZABYTEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW (STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE AZP 59/24-81)
--	--