

# PROJEKT

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

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie 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 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) jak również Uchwały Nr XLIX.282.2023 Rady Gminy Prostki z dnia 17 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki, na obszarze obejmującym działki o nr ewid.: 18/1, 21/1, 76/11, 76/12, 68/8, 66/40, 58/11, 59/18, 58/12, 59/20, 58/13, 59/22, 58/14, 59/14, 59/24, 59/10, 59/11, 59/12, 59/13, 59/15 oraz fragmenty działek o nr ewid.: 20, 544, 76/10, 127/2, o łącznej powierzchni ok. 12,03 ha, zwanym dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Prostki Nr XLIX.282.2023 Rady Gminy Prostki z dnia 17 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie 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: Bi – pow. 0,0839 ha, Tp – pow. 0,0211ha, dr – pow. 0,3149ha, RIVb – pow. 0,0646ha RV – pow. 1,231ha, PsIV – pow. 5,1878ha, W-PsV – pow. 0,0462ha, Lz – 1,2591ha, N – pow. 0,3621ha.

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 2022r. poz. 2409 z późn. zm.).

## PROJEKT

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;
  - 5) strefy ochronne od linii elektroenergetycznych.
4. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.
5. Elementy rysunku planu nie zawarte w ust. 3 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 (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) **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;
  - 6) **kącie nachylenia połaci** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny głównej połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
  - 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 8) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.)
2. W odniesieniu do innych pojęć i określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **1MN**,
  - 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML**,

## PROJEKT

- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem: **1MN,ML**,
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**,
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**,
- 6) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem: **1KPP**,
- 7) teren parkingu, oznaczony symbolem: **1KOP**,
- 8) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem: **1RZ**,
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem: **1L, 2L, 3L**,
- 10) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**,
- 11) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP**.

### **§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, dojazdów 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. 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.

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

1. Teren objęty planem w części położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, 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 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 oznaczone symbolem 1MN oraz 1MN,ML należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) wskazane w planie tereny oznaczone symbolem ML, 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. Ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
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.

## PROJEKT

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 tj. niezakłócające funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności mieszkalnych.
10. 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 postanowieniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich.

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

1. Na 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 ze zm.) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
2. Wszelkie odkryte w trakcie robót budowlanych i prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi teren dróg wewnętrznych (części działek ewidencyjnych nr 544 i 127/2), stanowiących własność Gminy Prostki, zlokalizowanych w granicach kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 5KDD.
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. Część terenu objętego planem podlega ochronie z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich - 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: 1000m<sup>2</sup>, a dla terenów oznaczonych symbolem RZ- zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych powołanych w ust. 1.
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg: 90° z tolerancją ± 15°.

## PROJEKT

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 gminne wewnętrzne (części działek ewidencyjnych nr 544 i 127/2), których fragmenty objęte są ustaleniami planu i zlokalizowane w granicach kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 5KDD, wraz z terenami na ich poszerzenie, wskazanymi w §16 ust. 4 niniejszej uchwały.
  - b) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR,
  - 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 MN, ML oraz MN,ML: 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny lub rekreacji indywidualnej,
  - b) na terenie RZ: 1 miejsce postojowe.
  - c) Ustala się wymóg realizacji 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w sytuacji, gdy w budynku mieszkalnym jest realizowana funkcja usługowa dopuszczona przepisami ustawy Prawo budowlane.  
Wymóg ten można realizować poprzez zapewnienie tego miejsca w ogólnej liczbie miejsc postojowych na działce.
- 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.

## PROJEKT

- 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. 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; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych.
    - 5) 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 elektryczną i energię cieplną na potrzeby terenów objętych planem, 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.

## P R O J E K T

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

1. Na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.

W wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od ww. linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z norm i przepisów odrębnych.

2. Teren objęty planem graniczy z działką o nr ewid. 114, obręb Rożyńsk Wielki, gmina Prostki, która stanowi grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – jezioro Borowe. Zabrania się grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, a także niszczenia lub uszkodzenia brzegów oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzącymi brzeg, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

### **§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: .....%,
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem ML: .....%,
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN,ML: .....%,
  - 4) dla terenów oznaczonych symbolem KDD: .....%,
  - 5) dla terenów oznaczonych symbolem KR: .....%,
  - 6) dla terenów oznaczonych symbolem KPP: .....%,
  - 7) dla terenów oznaczonych symbolem KOP: .....%,
  - 8) dla terenów oznaczonych symbolem RZ: .....%,
  - 9) dla terenów oznaczonych symbolem L: .....%,
  - 10) dla terenów oznaczonych symbolem ZN: .....%,
  - 11) dla terenów oznaczonych symbolem ZP: .....%.

## ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN (pow. 0,48ha), 2MN (pow. 0,55ha):
  - 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
    - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
    - b) uzupełniające: nie ustala się.
  - 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

## PROJEKT

- 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 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 dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 1KR, a także drogi przyległej do terenu objętego planem oraz linii rozgraniczającej teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KPP.
- 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 należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno i dwuspadowe, 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 obiektów budowlanych o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się także 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 takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25 (25%);
  - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
  - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,75;
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>;
  - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. a i c oraz pkt 4 i 5 niniejszej uchwały. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na potrzeby planowanej zabudowy mieszkaniowej w granicach kwartału: 1KOP.



## P R O J E K T

### 2. Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ML (pow. 0,27ha), 2ML (pow. 0,94ha), 3ML (pow. 0,38ha), 4ML (pow. 2,48ha), 5ML (pow. 0,53ha), 6ML (pow. 0,85ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu 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 dróg oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD oraz 3KR, 4KR i 5KR.
- e) maksymalna liczba budynków rekreacji indywidualnej 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 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, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 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 25° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno i dwuspadowe, 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 obiektów budowlanych o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się także 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 takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20 (20%);
  - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;

## PROJEKT

- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>;
- f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały.
- 6) Tereny 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1
- a) W granicach kwartału 2ML, występują zadrzewienia śródpolne podlegające ochronie na podstawie ww. przepisów.

### **3. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 MN,ML (pow. 0,72ha),**

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub rekreacji indywidualnej;
  - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
  - a) budynków mieszkalnych lub 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 lub 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 dróg oznaczonych symbolami 3KDD oraz 2KR.
- e) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego bądź 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 lub 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 lub 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 należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno i dwuspadowe, 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 obiektów budowlanych o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);

## PROJEKT

- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20 (20%);
  - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
  - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6;
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>;
  - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. a i c oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały.

#### **4. Ustalenia dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD (pow. 0,12ha), 2KDD (pow. 0,05ha), 3KDD (pow. 0,03ha), 4KDD (pow. 0,01ha), 5KDD (pow. 0,29ha):**

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: drogi gminne klasy dojazdowej, 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 15,0 m.
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) Tereny 2KDD, 3KDD i 4KDD przeznaczone na poszerzenie przyległych dróg gminnych do szerokości 10m.
  - b) Szerokość terenu 5KDD w liniach rozgraniczających: 10m. Teren obejmuje część działki drogowej gminnej o nr ewid. 127/2 oraz tereny na jej poszerzenie do ww. parametrów.
  - c) Szerokość pozostałych terenów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR (pow. 0,09ha), 2KR (pow. 0,1ha), 3KR (pow. 0,12ha), 4KR (pow. 0,16ha), 5KR (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 12,0 m.
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

## **PROJEKT**

- a) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1KR, 2KR, 3KR: 7m, z placem nawrotowym o wymiarach 13m x 13m;
  - 4KR, 5KR: 6m, z placem nawrotowym o wymiarach 13m x 13m.

### **6. Ustalenia dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPP (pow. 0,01ha):**

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: ciąg pieszy do obsługi terenów przyległych, stanowiący dojście do terenu zieleni;
  - 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 5m, zgodnie z rysunkiem planu.
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m.

### **7. Ustalenia dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP (pow. 0,05ha):**

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren przeznaczony do realizacji miejsc postojowych na potrzeby terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN i 2MN;
  - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - b) placu manewrowego,
  - c) chodników,
  - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: nie wymaga się.

### **8. Ustalenia dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RZ (pow. 0,32ha):**

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny użytkowane rolniczo – w tym uprawy polowe, ogrodnictwo;
  - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
  - a) zabudowy zagrodowej,
  - b) infrastruktury towarzyszącej,
  - c) obiektów architektury ogrodowej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej;
  - b) budynki gospodarcze, inwentarskie 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu i ustalonej w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KR.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m,

## PROJEKT

- b) maksymalna ilość kondygnacji w budynkach: dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- c) dachy budynków należy kształtować jako jedno, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $10^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
- d) 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 bitumiczne oraz z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek; dla obiektów budowlanych o kątach nachylenia połaci dachowych do  $25^{\circ}$  dopuszcza się także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);
- e) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
- f) 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3 (30%);
  - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
  - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6;
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000m<sup>2</sup>;
  - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. b, c oraz pkt 4 i 5 niniejszej uchwały.
- 6) W granicach terenu znajduje się podziemna infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa (wo160). Zagospodarowanie terenu należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do ww. sieci oraz jej właściwe funkcjonowanie.

### **9. Ustalenia dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, 3L o łącznej powierzchni ok. 1,42ha:**

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: grunty zadrzewione i zakrzewione porośnięte roślinnością leśną o funkcji ochronnej;
  - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
  - a) urządzeń wodnych, w tym w granicach terenu 1L wyłącznie niezbędnych dla utrzymania sprawności użytkowej przyległej powierzchniowej śródlądowej wody płynącej – jeziora Borowego.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) Tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1
  - b) Teren 1L położony w pasie 100m od brzegu jeziora Borowego, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów powołanych w punkcie a, w tym zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, ochrona zabagnień i torfowisk oraz zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, z wyjątkami powołanymi w ww. przepisach.
  - c) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%.
  - d) Dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

## P R O J E K T

### **10. Ustalenia dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, (pow. 0,71ha), 2ZN (pow. 0,17ha), 3ZN (pow. 0,05ha), 4ZN (pow. 0,47ha):**

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny zieleni o funkcji ochronnej;
  - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, a w granicach terenów 2ZN, 3ZN i 4ZN także sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenów przyległych.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) Tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1
  - b) Teren 1ZN położony w pasie 100m od brzegu jeziora Borowego, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach powołanych w punkcie a, w tym zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, ochrona zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyjątkami powołanymi w ww. przepisach.
  - c) Dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
  - d) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

### **11. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, (pow. 0,09ha), 2ZP (pow. 0,12ha), 3ZP (pow. 0,23ha):**

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej i ochronnej;
  - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
  - a) urządzeń wodnych, a także ich odbudowę, przebudowę, remonty i naprawy,
  - b) obiektów architektury ogrodowej,
  - c) wiat i altan rekreacyjnych,
  - d) sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenów przyległych.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) Maksymalna wysokość zabudowy: 6m.
  - b) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
  - c) Dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

## ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

**§17.** 1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Guty Rożyńskie, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/57/2003 z dnia 11.09.2003r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 173, poz. 2086) wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XIX/96/2011 Rady Gminy Prostki z dnia 29 grudnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2012r. Poz. 816).

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**