

PROJEKT

UCHWAŁA NR ... RADY GMINY PROSTKI

z dnia ...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Wiśniowo Elckie 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 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. 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 2023 r. poz. 1688), jak również Uchwały Nr LV.317.2023 Rady Gminy Prostki z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Wiśniowo Elckie 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 Wiśniowo Elckie na terenie gminy Prostki, na obszarze obejmującym działki o nr ewid.: 349/1, 351, 359, 311, 357, 361, 369, 360, 368, 355, 356, 358, 370/2, 372/1, 371/1, 370/1, 312/7, 294/4, 294/6, 293/57, 293/58, 294/26 oraz fragmenty działek o nr ewid.: 294/33, 293/92, 310, 312/3, 352, 308, 354, 364, 370/3, 345/3, 373/1, 371/2, 371/3, o łącznej powierzchni ok. 27 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Prostki Nr LV.317.2023 Rady Gminy Prostki z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Wiśniowo Elckie 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. 1,2215 ha, Bz – pow. 0,2885 ha, Tk – pow. 2,29 ha, dr – pow. 0,5448 ha, Br-PsIII – pow. 0,1461 ha, RIIIb – pow. 1,11 ha, RIVa – pow. 12,8439 ha, RIVb – pow. 2,3139 ha, PsIII – pow. 1,7524 ha, PsIV – pow. 2,5614 ha, ŁIV – pow. 0,6098 ha, ŁV – pow. 0,2026 ha, W-RIVb – 0,0398 ha, W-ŁIV – pow. 0,0868 ha, W-ŁV – pow. 0,0309 ha, W-PsIII – pow. 0,0045 ha, W-PsIV – pow. 0,1337 ha, Wp – 0,0626 ha, N – pow. 1,1623 ha.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).
 3. Występujące w granicach terenu objętego planem grunty rolne klasy III pozostawia się w użytkowaniu rolniczym.
 4. 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.
 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza wyznaczone w odległości 50 m i 150 m od granicy terenów cmentarza, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1CC i 2CC;
 - 2) Przestrzenny układ komunikacyjny – Ełcka Kolej Dojazdowa - wpisany do rejestru zabytków;
 - 3) cmentarz parafialny - ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
 6. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.
 7. Elementy rysunku planu nie zawarte w ust. 4 i 5 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 lub terenu kolejowego, 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 z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. 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 usług edukacji, oznaczony symbolem: **1UE**,
 - 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**,
 - 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**,
 - 5) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem: **1KPP**,
 - 6) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem: **1KKK**,
 - 7) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem: **1KO**,
 - 8) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami: **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ**,
 - 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **1WS**,
 - 10) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z**,
 - 11) tereny cmentarza czynnego, oznaczony symbolami: **1CC, 2CC**,
 - 12) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1ZP**.

§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 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.

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

1. Teren objęty planem położony jest poza granicami przestrzennych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody, w tym poza granicami obszarów Natura 2000.
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, należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) wskazane w planie tereny oznaczone symbolem 1UE, należy traktować jako tereny zabudowy związanej z czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 3) wskazane w planie tereny oznaczone symbolem RZ, należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.
4. Ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
5. 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.
6. Z uwagi na słabą przepuszczalność gruntów na terenach oznaczonych symbolami 1CC i 2CC wymagana jest realizacja systemu drenarskiego, odprowadzającego wody opadowe i roztopowe.
7. Wprowadza się zakazy:
 - 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości,
 - 3) zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
9. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
10. 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.
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.

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

1. Ustala się ochronę istniejących w granicach terenu objętego planem zabytków:
 - 1) Przestrzenny układ komunikacyjny – Ełcka Kolej Dojazdowa, zlokalizowany w kwartale oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KKK, wpisany do rejestru zabytków (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach znak: WKZ.534/847/d/91 z dnia 30.09.1991 r.),
 - 2) Cmentarz parafialny zlokalizowany na dz. o nr ewid. 355, w kwartale oznaczonym na rysunku planu symbolem 1CC, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ Z-46).
2. Zgodnie z postanowieniami decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach (L.dz. WKZ 534/847/d/91) z dnia 30.09.1991 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków zabytku wskazanego w ust. 1 pkt 1, ochronie podlegają wszystkie obiekty ruchome i nieruchome o znaczeniu historycznym, technologicznie związane z krajobrazem kulturowym wąskotorowej linii kolejowej w dawnym powiecie ełckim na obszarze wyznaczonym tą linią według jej przebiegu.
3. Wszelkie procesy inwestycyjne na obszarach wskazanych w ust 1, należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności zasad określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

4. 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 oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
5. 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 (działki ewidencyjne nr 311 i 357 oraz części działek ewidencyjnych nr 308, 354, 364) stanowiących własność Gminy Prostki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 3KDD, 4KDD, 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. Teren objęty planem znajduje się poza granicami przestrzennych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody, a także poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.
2. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. 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: 500 m², a dla terenów oznaczonych symbolem RZ z odpowiednią numeracją - zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych powołanych w ust. 1,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - 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) przyległą do terenu objętego planem drogę publiczną powiatową nr 1933N;
 - b) drogi gminne wewnętrzne, objęte ustaleniami planu i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, wraz z terenami na ich poszerzenie, wskazanymi w §16 ust. 3 niniejszej uchwały;
 - c) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR;

- d) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KPP;
- e) drogi i ciągi piesze, przyległe do terenów objętych planem.
- 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) na terenie 1MN: 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - b) na terenie 1UE:
 - 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych, lecz nie mniej niż 7 miejsc postojowych.
 - Powyższe wskaźniki należy obliczać proporcjonalnie do istniejących stanowisk pracy; 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.
 - Na terenie tym należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - c) na terenach RZ: 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny.
- 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) Na terenach zlokalizowanych poza granicami stref ochrony sanitarnej cmentarza, których zasięg oznaczono na rysunku planu, do czasu budowy sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wód podziemnych - studni, 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. 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 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Prostki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 26.01.2021 r. poz. 377).
 - 2) Obsługę w zakresie odprowadzania ścieków 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) Lokalizację 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 ciepłą na potrzeby terenów objętych planem, z odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.).

§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. Na terenie objętym planem, w granicach kwartału oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CC, znajduje się cmentarz parafialny, a także obszar na jego poszerzenie w granicach kwartału oznaczonego na rysunku planu symbolem 2CC.

Obowiązują przepisy sanitarne dotyczące cmentarzy, w tym Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315), zgodnie z którymi:

- 1) Na rysunku planu oznaczono strefy ochrony sanitarnej:
 - wyznaczonej w odległości 50,0 m od terenów 1CC i 2CC;

- wyznaczonej w odległości 150,0 m od terenów 1CC i 2CC.

W strefach tych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ww. przepisów odrębnych, w szczególności zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, z wyjątkami powołanymi w ww. przepisach.

2) Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, wynikający z przepisów sanitarnych, o których mowa w ust. 1.

2. Na obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne nN.

W wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od ww. linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z norm i przepisów odrębnych.

3. Teren objęty planem obejmuje śródlądową wodę płynącą – rzekę Karmelówkę (dz. nr ewid. 370/2 oraz część działki o nr ewid. 371/2) oraz obszar do niej przyległy. Zabrania się grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m 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.

4. Zgodnie z informacją przedstawioną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie (pismo znak: BG.ZPU.524.12.2024.LC z dnia 28.03.2024 r.), według danych zawartych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych, w granicach terenu objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych tj. rów melioracyjny R-J, rurociągi drenarskie (sączki, zbieracze), podlegające ochronie zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. Projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń. Przebudowa lub likwidacja wskazanych urządzeń jest możliwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§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: 5%,

2) dla terenów oznaczonych symbolem UE: 1%,

3) dla terenów oznaczonych symbolem KDD: 1%,

4) dla terenów oznaczonych symbolem KR: 1%,

5) dla terenów oznaczonych symbolem KPP: 1%,

6) dla terenów oznaczonych symbolem KKK: 1%,

7) dla terenów oznaczonych symbolem KO: 1%,

8) dla terenów oznaczonych symbolem RZ: 5%,

9) dla terenów oznaczonych symbolem WS: 1%,

10) dla terenów oznaczonych symbolem Z: 1%,

- 11) dla terenu oznaczonego symbolem ZP: 1%,
- 12) dla terenów oznaczonych symbolem CC: 1%.

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 (o powierzchni 0,07 ha):

- 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,
 - 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 drogę oznaczoną symbolem 1KDD.
- 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, a także 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) 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: 700 m²;
- f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. a, pkt 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dla terenu usług edukacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UE (o powierzchni 1,67 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren o funkcji usługowej w zakresie edukacji (w tym szkolnej i przedszkolnej) wskazany do budowy budynków i budowli służących ww. funkcjom takich jak: szkoła, przedszkole;
 - b) uzupełniające: usługi w zakresie opieki społecznej i zdrowotnej oraz opiekuńczo – wychowawcze, w tym opieki nad dziećmi (żłobek).
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się także realizację:
 - a) urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym wiat i altan rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej i ogródków szkolnych,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub zwartej;
 - b) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) 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 3KDD,
 - w odległości min. 10m od linii rozgraniczających teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - w odległości zmiennej: od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej przyległej do terenu objętego planem.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, w tym:
 - 15,0 m dla budynków usługowych,
 - 6,0 m dla wiat i altan,
 - 10,0 m dla pozostałych budynków i obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków usługowych: cztery kondygnacje nadziemne, 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 płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10°- 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
 - 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 bitumiczne oraz z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek, a 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: 40%;
 - 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: 1,25;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. b, pkt 4 i 5 niniejszej uchwały.
 - 6) Część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w związku z czym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych, w tym ustalenia zawarte w §13 ust. 1 niniejszej uchwały.
- 3. Ustalenia dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD (o łącznej powierzchni 0,6 ha):**
- 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 i 6KDD przeznaczone na poszerzenie przyległych dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 5KDD, do szerokości odpowiednio 7 m i 10 m.
 - b) szerokość terenów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR (o łącznej powierzchni 0,08 ha):**
- 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:

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

5. Ustalenia dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPP (o powierzchni 0,05 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: ciąg pieszy do obsługi terenów przyległych, stanowiący dojście do istniejącego cmentarza;
 - 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.

6. Ustalenia dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KKK (o powierzchni 2,28 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren komunikacji kolejowej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się budowę, odbudowę, przebudowę oraz eksploatację i utrzymanie linii kolejowej wraz z niezbędną infrastrukturą kolejową, a także realizację innych obiektów związanych z funkcjonowaniem drogi kolejowej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obszar ten nie stanowi terenu zamkniętego w rozumieniu przepisów szczególnych;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o transporcie kolejowym i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 12,0 m.
- 4) W granicach przedmiotowego terenu znajduje się zabytek - Przestrzenny układ komunikacyjny – Ełcka Kolej Dojazdowa, wpisany do rejestru zabytków (Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach znak: WKZ.534/847/d/91 z dnia 30.09.1991 r.), objęty ochroną prawną. Obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały.

7. Ustalenia dla terenu obsługi komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KO (o powierzchni 0,47 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren przeznaczony do obsługi komunikacyjnej cmentarza parafialnego zlokalizowanego w granicach terenów oznaczonych symbolami 1CC i 2CC;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autokarów i karawanów pogrzebowych,
 - b) placu manewrowego,
 - c) chodników,
 - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: nie wymaga się.

8. Ustalenia dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ (o łącznej powierzchni 18,68 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów 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 ustalonych:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDD z odpowiednią numeracją oraz linii rozgraniczających ciąg pieszy oznaczony symbolem 1KPP,
 - w odległości zmiennej: od 3 m do 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KR z odpowiednią numeracją,
 - w odległości zmiennej: od 10 m do 16 m od linii rozgraniczających teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
 - 12,0 m dla budynków,
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków: 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° - 45°; 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, a 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 intensywność zabudowy: 0,6;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. c, pkt 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.
- 6) Część terenów w granicach kwartałów 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ znajduje się w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza, w związku z czym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych, w tym ustalenia zawarte w §13 ust. 1 niniejszej uchwały.

9. Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS (pow. 0,06 ha):

- 1) Teren stanowi powierzchnię śródlądową wodę płynącą – rzekę Karmelówkę, która stanowi wody publiczne w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne i podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zasady zagospodarowania na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. Ustalenia dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z (o łącznej powierzchni 1,62 ha):

- 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:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) obiektów architektury ogrodowej,
 - c) sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenów przyległych.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%.

11. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP (o powierzchni 0,09ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu 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) sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenów przyległych.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
 - c) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

12. Ustalenia dla terenów cmentarza czynnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1CC, 2CC (o łącznej powierzchni 1,58 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: 1CC – teren istniejącego cmentarza parafialnego, 2CC – teren na poszerzenie istniejącego cmentarza parafialnego;

- b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia przewiduje się utrzymanie i ochronę zachowanych elementów cmentarza oraz dopuszcza się realizację:
 - a) miejsc grzebalnych, kolumbariów,
 - b) budynków, budowli i urządzeń towarzyszących, jak: kaplica cmentarna, dom pogrzebowy, kostnica, budowle stanowiące lokalne dominanty (krzyże cmentarne, dzwonnice), zaplecze administracyjno-socjalne, ogólnodostępne sanitariaty, ogrodzenie, elementy małej architektury, infrastruktury towarzyszącej,
 - c) zieleni urządzonej.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu i ustalonych:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 4KDD i 2KR,
 - w odległości zmiennej: od 10 m do 19 m od linii rozgraniczających teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
 - 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 13,0 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków: dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym;
 - c) dachy budynków należy kształtować jako jedno, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10° - 45°; 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, a także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);
 - e) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
 - 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 30%;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2 (20%);
 - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,4;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
 - f) miejsca postojowe na potrzeby terenu 1CC i 2CC należy realizować w granicach kwartału oznaczonego symbolem 1KO, zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 3 - 5 niniejszej uchwały.
 - 6) Ustala się zakaz realizacji instalacji do kremacji zwłok;
 - 7) Cmentarz zlokalizowany w granicach terenu 1CC został ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków i objęty jest ochroną prawną. Obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§17. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prostki.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Prostki

PROJEKT