

**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 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2, 4 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 uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§1.** 1. Uchwala 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 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.** Ilekróć 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 2024 r. poz. 1130).
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, oznaczone 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, dojść i dojazdów.
4. Istniejącą, w chwili sporządzania planu, zabudowę adaptuje się oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę oraz rozbiorę przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nie zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza dla robót budowlanych.
6. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące w chwili sporządzania planu zagospodarowanie terenu, w tym istniejące sieci infrastruktury technicznej.

### §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 z odpowiednią numeracją, 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 drogowe o nr ewid. 311 i 357 oraz części działek drogowych o nr ewid. 308, 354, 364) stanowiących własność Gminy Prostki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KPP.
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 m<sup>2</sup>, 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) 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 (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: BA.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 należy 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 m<sup>2</sup>;
  - 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:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 3KDD,

- w odległości min. 10 m 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 symbolem 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 6 m 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 oraz terenów kolejowych (użytek gruntowy Tk) zlokalizowanych poza granicami terenu objętego planem, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
    - w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej poza granicami terenu objętego planem, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.
- 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 intensywności zabudowy: 0,6;
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 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, 11RZ 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 powierzchniową 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 0,09 ha):**

- 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 10m do 19m 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**