

P R O J E K T

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Rożyńsk Wielki, 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. 1465 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 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 ze zm.), jak również Uchwały nr XI.73.2025 Rady Gminy Prostki z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Rożyńsk Wielki 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 Rożyńsk Wielki, na terenie gminy Prostki, na obszarze obejmującym działki o nr ewid.: 68/1, 68/4, 71, 80, 81, 83/9, 83/14, 83/46, 83/51, 83/54, 83/55, 83/59, 83/60, 83/61, 83/62, 83/71, 83/72, 83/73, 83/74, 83/75, 83/80, 83/76, 83/77, 83/78, 83/79, 83/81, 83/82, 149/3, 149/4 oraz fragment działki o nr ewid.: 45, o łącznej powierzchni ok. 56 ha, zwanym dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Prostki Nr XI.73.2025 Rady Gminy Prostki z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Rożyńsk Wielki 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: dr – pow. 1,4 ha, Br-RV – pow. 0,63 ha, RIVb – pow. 8,8 ha, RV – pow. 3,4 ha, S-RV – pow. 0,2 ha, RVI – 1,5ha, PsIV – pow. 5,7 ha, PsV – pow. 12,5 ha, PsVI – pow. 1,6 ha, Wsr - PsV – pow. 1,32 ha, W-PsVI – pow. 0,2 ha, Wp – pow. 0,006 ha, ŁV – pow. 0,43 ha, LsV – pow. 10,82 ha, Lsr-PsV – pow. 0,58 ha, Lzr-PsVI – pow. 4,72 ha, Lzr-ŁV – pow. 0,02 ha, N - pow. 2,2 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 2024r. poz. 82).
3. Grunty leśne o powierzchni 0,0855 ha, przeznaczono w planie na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie zgody Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego zawartej w decyzji nr..... z dnia.....
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. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.
6. Elementy rysunku planu nie zawarte w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.

§3. 1. 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) **usługach turystyki** - należy przez to rozumieć usługi turystyczne i usługi hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz niezakłócającą funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 7) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, o których mowa w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą maksymalne zbliżenie ściany budynku do drogi, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.) jak też ich części podziemnych;
- 9) **kącie nachylenia połaci** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML,**
 - 2) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UT,**
 - 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR,**
 - 4) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPP, 2KPP, 3KPP,**
 - 5) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KOP,**
 - 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1RN, 2RN,**
 - 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1WS,**
 - 8) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L,**
 - 9) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z, 18Z.**

§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, a także z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych w szczególności dotyczących sytuowania budynków w stosunku do granic działki, lasu i sąsiedniej zabudowy, w tym warunków oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i bezpieczeństwa pożarowego.
3. Linie, o których mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz miejsc do parkowania, dojść i dojazdów.
4. Istniejącą, w chwili sporządzania planu, zabudowę adaptuje się oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę oraz rozbiórkę przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zespół zabudowy w obrębie jednej posesji winien być spójny architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe. Kolorystykę elementów elewacyjnych należy zharmonizować z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów.
6. Nie zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza dla robót budowlanych.
7. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące w chwili sporządzania planu, zagospodarowanie terenu, w tym istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Odległości zabudowy i zadrzewień od sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone planem oraz przepisami odrębnymi.

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

1. Teren objęty planem w części położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
2. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Istniejące drzewa i zespoły zieleni należy w jak największym stopniu wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
4. W przypadku nowych nasadzeń, zieleni należy dobierać z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.
5. Projektowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenów należy dostosować do istniejącej topografii terenu, zachowując istniejące ukształtowanie terenu i walory krajobrazowe.
6. 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 ML z odpowiednią numeracją oraz 1UT należy traktować jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.
7. 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.
8. Ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
9. Wprowadza się zakazy:
 - 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód oraz wprowadzania innych substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód powierzchniowych i podziemnych.
 - 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.
 - 3) zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
11. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
12. Ustala się, że w ramach działalności usługowej, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe tj. niezakłócające funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności mieszkalnych.
13. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego jak też przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich.

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

1. Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1292) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
2. Wszelkie odkryte w trakcie robót budowlanych i prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi wewnętrzne stanowiące własność Gminy Prostki, oznaczone jako działki ewidencyjne nr 71, 80, 81 wraz z obszarami na ich poszerzenie - zlokalizowane w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KR, 5KR i 6KR.

2. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych dla ww. terenów.

3. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych należy realizować w oparciu o projektowanie uniwersalne, w tym z uwzględnieniem potrzeb komunikacyjnych osób niepełnosprawnych.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Część terenu objętego planem podlega ochronie z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Teren objęty planem znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.
3. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym uchwalonym uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 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: 1000m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg: 90° z tolerancją ± 15°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania wydzielen z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:
 - a) drogę publiczną powiatową nr 1678N, przyległą do granic terenu objętego planem,
 - b) drogi wewnętrzne, stanowiące własność Gminy Prostki, oznaczone jako działki ewidencyjne nr 71, 80, 81 wraz z wyznaczonymi w planie obszarami na ich poszerzenie – zlokalizowane w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KR, 5KR i 6KR.
 - c) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR,
 - d) ciągi pieszo – jezdne wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KPP, 2KPP, 3KPP,
 - e) drogi i ciągi piesze, przyległe do terenów objętych planem.
 - 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem ML z odpowiednią numeracją: 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej,
 - b) na terenie 1UT: stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej,
 - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych,

- 1 miejsce postojowe na dwa stanowiska obozowania,
 - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomicznych.
 - c) 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.
 - d) Na terenach wskazanych w punkcie b), w ramach ww. miejsc do parkowania należy zapewnić minimum jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wymóg ten można realizować poprzez zapewnienie tego miejsca w ogólnej liczbie miejsc postojowych na działce.
 - 3) Na pozostałych terenach miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
 - 5) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych naziemnych o nawierzchni wykonanej z płyt ażurowych.
2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remont, przebudowę i rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, a także ich likwidację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących teren objęty planem w granicach linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszych oraz na pozostałych terenach, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenów i nie narusza przepisów odrębnych.
 - 3) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej.
 - 2) Tymczasowo, to jest do czasu budowy sieci wodociągowej, z lokalnych ujęć wód podziemnych, realizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 - 3) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z 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 do celów grzewczych i gospodarczych należy realizować z sieci gazowej, 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 2024 poz. 1361 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. Teren objęty planem w części graniczy z działką nr ewid. 1/1, obręb geod. 0010 Dybowo, która stanowi źródłową wodę płynącą – jezioro Dybowskie. Zabrania się grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora Dybowskiego oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, a także niszczenia lub uszkodzenia brzegów oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzącymi brzeg, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

§14. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

1. Zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami ochrony ludności i obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej określonymi w przepisach odrębnych.

§15. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem ML:,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem UT:,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem KR:,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem KPP:,

- 5) dla terenów oznaczonych symbolem KOP:%,
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem RN:%,
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem WS:%,
- 8) dla terenów oznaczonych symbolem L:%,
- 9) dla terenów oznaczonych symbolem Z:%.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML (łącznie pow. 15,1 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej,
 - d) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innego budynku;
 - c) wiaty i altany należy realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami §5 ust. 2 niniejszej uchwały oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu i ustalonych w odległości:
 - 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej nr 1678N, przyległej do granic terenu objętego planem,
 - 5m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami : 1KR, 2KR, 5KR, 6KR, 7KR, 10KR, 11KR, 12KR,
 - 4m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami : 8KR, 9KR i 13KR,
 - 8m od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem : 2KPP,
 - 12m od linii rozgraniczających teren lasów, oznaczonych symbolami: 1L, 2L oraz od konturów lasów zlokalizowanych poza granicami terenu objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) na każdej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji po jednym budynkiem z każdego dopuszczonego rodzaju, wskazanego w punkcie 2).
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
 - 10,0 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - maksymalna liczba kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
 - b) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna

- kondygnacja nadziemna;
- c) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno i dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45°;
 - 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 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 maksymalna – 20m, 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 60%; istniejące drzewa należy w jak największym stopniu wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20 (20%);
 - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.
 - g) W granicach kwartałów 14ML i 19ML, obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, wynikający z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1 z wyjątkami powołanymi w tych przepisach.

2. Ustalenia dla terenu usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT (pow. 1,7 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren usług turystyki;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynków i budowli służących turystyce i rekreacji, w tym usług hotelarskich i gastronomii, z wykluczeniem usług transportowych i wynajmu pojazdów samochodowych,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych w szczególności takich jak: obiekty odnowy biologicznej, basen, plac zabaw dla dzieci, boisko do siatkówki, kort tenisowy, place do gier terenowych, miejsca piknikowe;
 - c) budynków gospodarczych, garażowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej,
 - e) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami §5 ust. 2 niniejszej uchwały oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 5m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 4KR,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12,0 m dla budynków usługowych,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;

- 10,0 m dla pozostałych obiektów.
- c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków usługowych: trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- d) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
- e) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno i dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45°;
- f) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek; dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);
- g) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
- h) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 4) 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: 0,30 (30%);
 - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,9;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000m²;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR (pow. 3,9 ha) :

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 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, 10KR: 8,0 m,;
 - 2KR, 4KR, 7KR, 11KR, 12KR, 13KR: 8,0 m, z placem nawrotowym o wymiarach 13m x 13m
 - 8KR, 9KR: 6,0 m, z placem nawrotowym o wymiarach 10m x 13m,
 - 5KR: 10,0 m,
 - 3KR: teren obejmuje działkę ewidencyjną nr 71; szerokość zmienna od 8,0 m do 15,0 m

- 6KR: szerokość zmienna od 8,0 m do 9,5 m .

4. Ustalenia dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KPP, 2KPP, 3KPP (łącznie pow. 0,3 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji pieszej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) chodników, dojść i dojazdów,
 - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) Szerokość terenów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KPP: 6,0 m,
 - 2KPP: zmienna: od 3,6 m do 4,0 m,
 - 3KPP: 5,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m.

5. Ustalenia dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP (pow. 0,13 ha):

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

6. Ustalenia dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN (łącznie pow. 2,1 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenów przyległych.
- 3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) tereny użytkowane rolniczo – w tym stawy, uprawy polowe, ogrodnictwo;
 - b) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z częściowym położeniem terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich.

7. Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS (pow. 0,006 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) Obszar obejmujący fragment rzeki Różyńki. Zasady zagospodarowania terenu regulują przepisy odrębne.
- b) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%.

8. Ustalenia dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L (łącznie pow. 10,73 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny lasu;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) Zasady zagospodarowania terenu regulują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z ustawy o lasach.
 - b) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%.
 - d) Dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi oraz ustaleniami zawartymi w planie urządzenia lasu.

9. Ustalenia dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z, 18Z (łącznie pow. 22,1 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zieleni;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku, a także sieci infrastruktury technicznej z nimi związanych oraz niezbędnych dla funkcjonowania terenów przyległych.
- 3) Teren oznaczony symbolem 15Z stanowi teren dostępu do wód publicznych. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani tj. pomostu rekreacyjnego oraz slipu do wodowania łodzi, a także infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów.
- 4) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) Tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1, w tym ochrona zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, z wyjątkami powołanymi w ww. przepisach.
 - b) Dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
 - c) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- §17.** 1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rożyńsk Wielki, Gmina Prostki, zatwierdzonego uchwałą Nr L/306/2014 Rady Gminy Prostki z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. poz. 2191 z 2014 r.).
- 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prostki.
 - 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Prostki