

PROJEKT

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Bogusze, obręb Prostki 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 2024r. 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 2024r. 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 2023r. poz. 1688 ze zm.) jak również Uchwały Nr LV.321.2023 Rady Gminy Prostki z dnia 22 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Bogusze obręb Prostki na terenie gminy Prostki, wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr V.35.2024 Rady Gminy Prostki z dnia 28 sierpnia 2024 r., 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 wsi Bogusze, obręb Prostki na terenie gminy Prostki, na obszarze obejmującym działki o nr ewid.: 971/3, 972/5, 973, 965/3, 966, 735, 950/2, 946, 945, 944, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 717/2, 717/3, 717/4, 722, 733/1, 731/2 oraz fragmenty działek o nr ewid.: 967, 968, 969, 970, 964, 954, 919/2 o łącznej powierzchni ok. 15,5 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Prostki Nr LV.321.2023 z dnia 22 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Bogusze obręb Prostki na terenie gminy Prostki, wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr V.35.2024 Rady Gminy Prostki z dnia 28 sierpnia 2024 r.

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. 2,1 ha, dr – pow. 0,2 ha, RVI – pow. 0,3ha, PsVI – pow. 2,7 ha, ŁV – pow. 0,8 ha, Ls – pow. 9,3 ha, Lzr-RVI – 0,05ha, N – pow. 0,05 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 z późn. zm.).

Etap I cz. 2

3. Grunty leśne o powierzchni 2,8 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) strefy ochronne od linii elektroenergetycznych.
5. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.
6. Elementy rysunku planu nie zawarte w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.

§3. 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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 2024r. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN,**
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MN-U,**
 - 3) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML,**
 - 4) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML-UT, 2ML-UT,**
 - 5) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UT, 2UT,**
 - 6) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD,**
 - 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR,**
 - 8) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KPP,**
 - 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1RN,**
 - 10) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1RZ,**
 - 11) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L,**
 - 12) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z.**

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład 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, powinny spełniać wymogi określone planem oraz przepisami odrębnymi.

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

Etap I cz. 2

1. Teren objęty planem w części położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, 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, zieleń należy dobierać spośród gatunków rodzimych, z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego.
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 MN z odpowiednią numeracją, należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) wskazany w planie teren oznaczony symbolem 1MN-U, należy traktować jako teren mieszkaniowo – usługowy,
 - 3) wskazane w planie tereny oznaczone symbolem ML, ML-UT oraz UT z odpowiednią numeracją, 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, że w ramach działalności usługowej, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe tj. niezakłócające funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności mieszkalnych. Wyklucza się usługi w zakresie warsztatów napraw samochodowych, stacji obsługi pojazdów, warsztatów stolarskich i ślusarskich, składów i magazynów.
12. 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 Pojezierza Ełckiego.

§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 projektowane w planie tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD oraz droga wewnętrzna (część działki ewidencyjnej nr 973), stanowiąca własność Gminy Prostki wraz z obszarem na jej poszerzenie, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KR.

Etap I cz. 2

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 Pojezierza Ełckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
3. W granicach planu znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, to jest obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%). Zasięg tych obszarów oznaczono na rysunku planu. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.
4. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych.
5. 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, a dla terenów oznaczonych symbolem 1RZ -zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych powołanych w ust. 1.
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg: 90° z tolerancją $\pm 15^\circ$.
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) drogi publiczne gminne nr 178043N i 178024N, przyległe do granic terenu objętego planem, wraz z obszarami na ich poszerzenie, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KD, 2KD, 4KD, 5KD, 6KD,
 - b) drogę gminną oznaczoną działką ewidencyjną nr 954, której część znajduje się w granicach terenu objętego planem, wraz z obszarem na jej poszerzenie, znajdującym się w kwartale oznaczonym na rysunku planu symbolem 3KD,
 - c) drogę gminną wewnętrzną oznaczoną działką ewidencyjną nr 734, przyległą do granicy terenu objętego planem, wraz z obszarem na jej poszerzenie, znajdującym się w kwartale oznaczonym na rysunku planu symbolem 4KR,
 - d) drogę wewnętrzną (część działki ewidencyjnej nr 973), stanowiącą własność Gminy Prostki wraz z obszarem na jej poszerzenie, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KR.
 - e) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KR, 3KR, 4KR,

Etap I cz. 2

- f) ciąg pieszy, wyznaczony w planie i oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KPP,
 - g) drogi i ciągi piesze, przyległe do terenów objętych planem.
- 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
- a) na terenach oznaczonych symbolem MN i ML z odpowiednią numeracją: 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny lub budynek rekreacji indywidualnej,
 - b) na terenie 1MN-U: stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - dla gastronomii : 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi: 1 miejsce postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż : 1 miejsce postojowe na 1 obiekt i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
 - c) na terenach 1ML-UT i 2ML-UT oraz 1UT i 2UT: 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.
 - d) na terenie 1RZ: 1 miejsce postojowe.
 - e) W przypadku, gdy na podstawie wskaźników określonych powyżej w punktach b i c, obliczony wynik liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, ilość miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczb całkowitych.
 - f) Na terenach wskazanych w punktach b i c, 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 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) 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:

Etap I cz. 2

- 1) Teren objęty planem w większości znajduje się w granicach aglomeracji Prostki, wyznaczonej uchwałą nr XXII.141.2020 Rady Gminy Prostki z dnia 23 listopada 2020r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Prostki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 26.01.2021r. poz. 377).
 - 2) Obsługę w zakresie odprowadzania ścieków należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
 - 3) W kwartałach oznaczonych na rysunku planu symbolem ML-UT z odpowiednią numeracją, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej.
 - 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 ciepłą na potrzeby terenów objętych planem, z odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500kW, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn.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 obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.
2. W wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od ww. linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z norm i przepisów odrębnych.
3. Teren objęty planem w części graniczy z działką nr ewid. 441/7, obręb geod. 044 - Toczyłowo, gmina Grajewo, która stanowi źródłową wodę płynącą – jezioro Toczyłowo. Zabrania się grodzenia terenów

Etap I cz. 2

w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu jeziora Toczyłowo oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, a także niszczenia lub uszkodzania brzegów oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzącymi brzeg, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960).

§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.
2. Ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie.
3. Połączenia dróg z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia.

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

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN:%,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem ML:%,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U:%,
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem ML-UT:%,
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolem UT:%,
 - 6) dla terenów oznaczonych symbolem KD:%,
 - 7) dla terenów oznaczonych symbolem KR:%,
 - 8) dla terenu oznaczonego symbolem KPP:%,
 - 9) dla terenów oznaczonych symbolem RZ:%,
 - 10) dla terenów oznaczonych symbolem RN:%,
 - 11) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN (łącznie powierzchnia 1,45 ha):
 - 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 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;

Etap I cz. 2

- c) wiaty i altany 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 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KD, 3KD, 4KD i 1KR i 2KR,
 - e) w granicach terenów 3MN, 4MN i 5MN budynki należy lokalizować w pobliżu istniejących ciągów komunikacyjnych i sieci infrastruktury technicznej, na obszarach pozbawionych drzewostanu lub w miejscach jego słabego zagęszczenia, w sposób ograniczający do minimum potrzebę wycinki drzew.
 - f) na każdej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji po jednym budynku 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 mieszkalnych,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym; w kwartale oznaczonym symbolem 1MN, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
 - d) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy 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 maksymalna – 20m, 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%; 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: 0,25 (25%);
 - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,75;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: na terenach 1MN, 2MN, 4MN, 5MN: 1000m², a na terenie 3MN: 500m²;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.
 - g) W granicach terenu 3MN obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej wskazane w §13 ust. 1.
 - h) Część terenu 1MN znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%). W zasięgu tych obszarów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

Etap I cz. 2

- i) W granicach kwartałów 1MN i 2MN, obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, wynikający z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1.

2. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN-U (powierzchnia 0,35 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków i lokali usługowych,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej,
 - e) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) budynki usługowe, 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 ustaleniami §5 ust. 2 niniejszej uchwały oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości:
 - 4 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 2KD i 3KD,
 - 12m od konturu lasu na działce nr ewid. 963, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - e) budynki należy lokalizować w pobliżu istniejących ciągów komunikacyjnych i sieci infrastruktury technicznej, na obszarach pozbawionych drzewostanu lub w miejscach jego słabego zagęszczenia, w sposób ograniczający do minimum potrzebę wycinki drzew.
 - f) na każdej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji po jednym budynku 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 mieszkalnych i usługowych,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych i usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
 - d) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy 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 maksymalna – 20m, 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:

Etap I cz. 2

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%; 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: 0,25 (25%);
- c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
- d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,75;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600m²;
- f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ML i 2ML (łącznie powierzchnia 0,50 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) infrastruktury towarzyszącej,
 - c) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynków;
 - c) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami §5 ust. 2 niniejszej uchwały oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu i ustalonych w odległości:
 - 5m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 5KD i 6KD,
 - 4m od granicy działki nr ewid. 721, przeznaczonej pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - d) budynki należy lokalizować w pobliżu istniejących ciągów komunikacyjnych i sieci infrastruktury technicznej, na obszarach pozbawionych drzewostanu lub w miejscach jego słabego zagęszczenia, w sposób ograniczający do minimum potrzebę wycinki drzew.
 - e) na każdej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji jednego budynku wskazanego w punkcie 2 lit. a.
- 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 wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
 - 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;
 - 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 vegetację roślin);
 - e) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki maksymalna – 20m, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;

Etap I cz. 2

- 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: 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) ustala się zakaz wtórnego podziału działek ze względu na niewielką powierzchnię kwartałów 1ML i 2ML;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ML-UT, 2ML-UT (łąčna powierzchnia 0,51 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków i lokali usługowych służących turystyce i rekreacji, w tym obiektów hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych,
 - d) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych w szczególności takich jak: obiekty odnowy biologicznej, baseny, boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, place zabaw, miejsca do wypoczynku, miejsca piknikowe;
 - e) infrastruktury towarzyszącej,
 - f) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej i usługowe 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 ustaleniami §5 ust. 2 niniejszej uchwały oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu i ustalonych w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 4KR,
 - e) na każdej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji po jednym budynku 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,
 - 12 m dla budynków usługowych,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

Etap I cz. 2

- c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków usługowych: trzy kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym; 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, łupki, a także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);
 - g) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich:
 - dla budynków usługowych: 35m,
 - dla pozostałych budynków 20m;
 - h) 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: 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: 1,0;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000m²;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.
 - g) W granicach terenów nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w §6 ust. 1 niniejszej uchwały ze względu na ich położenie poza granicami obszaru chronionego krajobrazu.

5. Ustalenia dla terenów usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UT, 2UT, (powierzchnia 2,14 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, baseny, boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, place zabaw, miejsca do wypoczynku, 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:
 - zmiennej: od 0 do 7m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 2KR,
 - zmiennej: od 2 do 5 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszki, oznaczony symbolem 1KPP,

Etap I cz. 2

- 12 m od linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem 6L oraz od konturu lasu na działkach przyległych do obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- od linii brzegu jeziora Toczyłowo zgodnie z rysunkiem planu, w myśl postanowień §1 pkt 1 lit. b Uchwały Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającej Uchwałę Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm._Maz. z 2014r. poz. 2257);
- 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; kondygnacje podziemne należy projektować i realizować w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, o których mowa w ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907).
- 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 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: 0,30 (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.

6. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD (łącznie powierzchnia 0,3 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) jezdni
 - b) chodników,

Etap I cz. 2

- 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 oznaczone symbolami 1KD, 2KD, 4KD, 5KD, 6KD - przeznaczone na poszerzenie przyległych dróg gminnych publicznych nr 178043N i 178024N.
Szerokość terenów w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) Teren istniejącej drogi gminnej wraz z obszarem na jej poszerzenie, oznaczony symbolem 2KD.
Szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna: od 8 m do 12 m.
- 7. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR (łącznie powierzchnia 0,75 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: 8m, z placem nawrotowym o wymiarach 13m x 13m;
 - 2KR: 5m, z placem nawrotowym o wymiarach 12m x 12m,
 - 3KR: 5m z lokalnymi poszerzeniami,
 - 4KR: szerokość zmienna od 5m do 8m, z placem nawrotowym o wymiarach 13m x 13m.
- 8. Ustalenia dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1KPP, (pow. 0,02 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, dojazdów i dojazdów,
 - b) infrastruktury towarzyszącej.
 - 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) Szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 5m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m.
- 9. Ustalenia dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1RN (powierzchnia 1,34 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 uprawy polowe, ogrodnictwo;

Etap I cz. 2

- b) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%).

10. Ustalenia dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZ (powierzchnia 0,22 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) zabudowy zagrodowej w tym budynków inwentarskich,
 - 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 ustaleniami §5 ust. 2 niniejszej uchwały oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu i ustalonej w odległości 5m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 4KR oraz drogi gminnej przyległej do granicy terenu objętego planem.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji w budynkach: dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków realizowanych poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - c) dachy budynków należy kształtować jako jedno, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 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; dla budynków o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się 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: 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: 3000m²;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.

Etap I cz. 2

- 6) Część terenu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, (Q1%, Q10%). W zasięgu tych obszarów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania.

11. Ustalenia dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L (łąčna powierzchnia 6,2 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.

12. Ustalenia dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z (łąčna powierzchnia 1,7 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, a także sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenów przyległych.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) Tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1
 - b) Tereny 6Z i 7Z w części położone są w strefie 100m od brzegu jeziora Toczyłowo, w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach powołanych w punkcie a, w tym ochrona zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, z wyjątkami powołanymi w ww. przepisach.
 - c) Dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
 - d) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%. 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.

**ROZDZIAŁ IV
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- §17.** 1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Prostki, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/97/2011 Rady Gminy Prostki z dnia 29 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2012r. poz. 817 z późn. zm.).
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