



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 19 kwietnia 2024 r.

Poz. 2325

### UCHWAŁA NR LXVI.374.2024 RADY GMINY PROSTKI

z dnia 29 lutego 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe gmina Prostki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z wykonaniem uchwały Nr XVI.112.2020 Rady Gminy Prostki z dnia 5 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe gmina Prostki, Rada Gminy Prostki uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe gmina Prostki, zwaną dalej "planem", po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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.

2. Plan składa się z następujących, integralnych części niniejszej uchwały, podlegających publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) tekst planu stanowiący treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu sporządzony w skali 1 : 1000 na kopi mapy zasadniczej, (Licencja nr GN.6642.2.18.2022\_2805\_P), stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Plan swoimi granicami obejmuje obszar części wsi Lipińskie Małe, o powierzchni ok. 50 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

4. Głównym celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową jednorodziną z usługami nieucieżliwymi i turystycznymi oraz zabudowę letniskową.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń dopuszczalne przeznaczenie terenu oraz warunki tego dopuszczenia.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów określone graficznie i symbolami cyfrowo-literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochronna rzeki Ełk szerokości 100 m, stanowiąca nieprzekraczalną granicę dla nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz odstępstwami od tych przepisów;
- 6) obszary i granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) strefa szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, dotyczących terenów kolejowych;
- 8) strefa ochronna o szerokości 50 m od nieczynnego cmentarza zabytkowego z XIX wieku;
- 9) izofony 61 dB i 50 dB, oddziaływania akustycznego linii kolejowej Nr E75;
- 10) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ES 15kV;
- 11) odległości podane w metrach;
- 12) zabytki nieruchome - stanowiska archeologiczne.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku lub konstrukcja obiektu budowlanego z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) elementów zewnętrznych budynków, takich jak: balkon, okap, podokienniki, elementy instalacji technicznych,
  - b) schodów zewnętrznych, urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych.
- 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) usługach turystycznych - należy przez to rozumieć wszelkie usługi, świadczone przebywającym w celach turystycznych, wypoczynkowych i rekreacyjnych na obszarze objętym planem;
- 6) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia techniczne, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem i przeznaczeniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, mała architektura, podjazdy, parkingi, przyłącza uzbrojenia technicznego, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, indywidualne oczyszczalnie ścieków oraz lokalne ujęcia wód podziemnych;
- 7) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć krzewy i drzewa o wysokości ponad 4 m.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i nie wymienionych w ust. 1 należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2. PRZEPISY OGÓLNE**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, obejmujące obszar w granicach opracowania planu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego układu zabudowy, w tym sieci dróg i utrzymanie walorów krajobrazu naturalnego, oraz istniejącej zieleni wysokiej na terenach zabudowanych;
- 2) na obszarze objętym planem zachowuje się istniejącą zabudowę niezależnie od odległości od krawędzi jezdni, lecz w przypadku jej rozbudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) ustala się kształtowanie przestrzenne nowej zabudowy jako wolnostojącej, dopuszcza się możliwość rozbudowy, remontów i wymiany istniejącej zabudowy, oraz uzupełnianie zabudowy zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenu oraz ustaleniami szczegółowymi określonymi w rozdziale 3;
- 4) parametry nowej zabudowy na działce już zabudowanej winny być zharmonizowane z istniejącą zabudową w zakresie wysokości, poziomu fundamentów, spadków dachu i kompozycji przestrzennej;
- 5) ustala się jednolitą odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy na 6,0 m od linii rozgraniczających dróg, oraz w odległości zgodniej z rysunkiem planu w związku z § 1 ust.6 pkt 5 i w przypadku kolizji z siecią wodociągową i energetyczną;
- 6) ustala się strefę ochronną o szerokości 50 m od nieczynnego cmentarza zabytkowego z XIX wieku. Na terenie określonym symbolem 3MN-ML dopuszcza się zabudowę pod warunkiem wcześniejszego uzbrojenia terenu w sieć wodociągową;
- 7) ustala się odległości zabudowy od gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego, lecz nie mniej niż 4,0 m;
- 8) dopuszcza się na terenach zabudowanych realizację budynku gospodarczego lub garażowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy;
- 9) zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać wszystkie niezbędne obiekty i urządzenia towarzyszące, wynikające z określonej planem funkcji lub sposobie zagospodarowania terenu;
- 10) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, zaleca się stosowanie facjat i lukarn przykrytych dachem dwuspadowym lub dachem jednospadowym. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu poniżej 30° na przybudówkach, garażach i budynkach gospodarczych;
- 11) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, blachą płaską i trapezową - w odcieniach kolorów ceglasto-czerwonych i brązowych oraz wykorzystanie połaci dachowych do montażu instalacji do odbioru energii słonecznej;
- 12) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości, z preferowaniem ścian tynkowanych w jasnych odcieniach kolorów, licowanie ścian materiałami ceramicznymi, drewnianymi i kamieniem łupanym miejscowego pochodzenia, oraz stosowanie tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego i kowalskiego (szeroka szalówka, ozdobne słupy, barierki, okucia stolarki drewnianej itp.);
- 13) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych i mikroinstalacji do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia słoneczna, energia wiatru oraz temperatura powietrza, gruntu i wód podziemnych, nie kolidujących z warunkami wysokości zabudowy i spełniających przepisy odrębne;
- 14) w zakresie kształtowania zieleni towarzyszącej zabudowie należy formować nasadzenia zieleni w wielostopniowej kompozycji drzew wysokich, krzewów i roślin okrywowych.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 4. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach ustanowionego Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - Uchwała Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2011 r. poz. 1295 z późn. zm.) stanowiąca przepisy odrębne, a także położony jest w leśnym korytarzu ekologicznym KPn-1D stanowiącym krajowy korytarz uzupełniający sieci ekologicznej ECONET.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne, wraz z przewidzianymi

w treści ww. uchwały wyjątkami i odstępstwami, dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych oraz nieleśnych ekosystemów lądowych przyrody, zgodnie z § 4 i § 5 ww. uchwały, a w szczególności:

- 1) zwiększenie pokrycia terenów drzewostanami;
- 2) wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych;
- 3) przeciwdziałanie zarastaniu użytków zielonych i zmiany na grunty orne;
- 4) zachowanie korytarza ekologicznego związanego z rzeką Ełk;
- 5) obowiązują zakazy:
  - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Zakaz ten nie dotyczy również przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego,
  - b) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich środowiska,
  - c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
  - d) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - e) likwidowania starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
  - f) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Ełk z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, z zastrzeżeniem § 1 ust. 6 pkt 5.
- 6) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt, grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. 1. Stwierdza się, że obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 „Pradolina rzeki Biebrza”.

2. Zasady gospodarowania wodami wymienionymi w ust.1 ustalone są przepisami odrębnymi.

§ 6. Teren objęty planem w części znajduje się w granicach aglomeracji Prostki, wyznaczonej uchwałą nr XXII.141.2020 Rady Gminy Prostki z dnia 23.11.2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru

i granic aglomeracji Prostki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 26.01.2021 r. Poz. 377).

§ 7. Ustala się następujące, obowiązujące dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-ML i ML jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem RM – MN jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, MN-UT i U-MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem TDw jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 17KK, na podstawie Raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pn. Prace na linii E75 na odcinku Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa), etap

I odcinek Białystok- Ełk, wyznaczono granicę oddziaływania akustycznego o poziomie 61 dB, oraz poprzez interpolację ustalono izofonę 50 dB.

**§ 8.** Przyjmuje się następujące zasady i ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obejmuje się ochroną, wynikającą z przepisów odrębnych, grunty leśne i zadrzewione, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 2) obejmuje się ochroną istniejącą wysoką zieleń śródpolną, nadwodną i towarzyszącą zabudowie na terenach RM-MN, a także wprowadzenie nowych nasadzeń rodzimych gatunków;
- 3) obowiązują szczegółowe ustalenia dotyczące wskaźników wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach objętych planem, określone w rozdziale 3;
- 4) w granicach planu dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt w ilości nieprzekraczającej 30 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) w jednym gospodarstwie rolnym;
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych i gospodarowania wodami ustala się zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków niespełniających obowiązujących norm oraz zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi;
- 6) wody opadowe z nawierzchni dróg i terenów zabudowanych, odprowadzane powierzchniowo lub za pomocą kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub gruntu, muszą spełniać obowiązujące przepisy odrębne i normy z zakresu ochrony środowiska;
- 7) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i lokalnymi zasadami gospodarki odpadami;
- 8) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza, wymianę wysokoemisyjnych i o niskiej sprawności energetycznej pieców oraz stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;
- 9) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustala się, że wytwarzany hałas i wibracje nie mogą przekraczać standardów środowiska poza terenem, do którego tytułem prawnym dysponuje prowadzący działalność usługową;
- 10) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla niektórych dopuszczalnych poziomów substancji, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 11) w procesie realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne eliminujące w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska oraz zdrowie i życie ludzi;
- 12) w trakcie prac ziemnych próchniczą warstwę gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem wskazuje się na rysunku planu granice zabytków nieruchomych - stanowisk archeologicznych, oznaczonych symbolami: AZP 5/25-79, AZP 6/25-79, AZP 7/25-79,

AZP 8/25-79, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) Lipińskie Małe 5, na obszarze AZP 5/25-79, występują:
  - ślad osadnictwa - czas powstania - późny paleolit - mezolit,
  - osada - czas powstania - późne średniowiecze;
- 2) Lipińskie Małe 6, na obszarze AZP 6/25-79, występują:
  - osada - czas powstania - późne średniowiecze,

- osada - czas powstania - nowożytność;

3) Lipińskie Małe 7, na obszarze AZP 7/25-79, występują:

- ślad osadnictwa - czas powstania - późne średniowiecze;

4) Lipińskie Małe 8, na obszarze AZP 8/25-79, występują:

- ślad osadnictwa - czas powstania - mezolit - epoka żelaza,

- ślad osadnictwa - czas powstania - późne średniowiecze;

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary krajobrazów kulturowych oraz obiekty dóbr kultury współczesnej objęte ochroną.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. Na terenie objętym planem przestrzeń publiczna występuje na terenach: MN-U, MN-UT, U-MN, TDw oraz drogach publicznych. Zasady kształtowania i zagospodarowania tych przestrzeni zawarte są

w § 3 oraz w ustaleniach szczegółowych. W rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych oraz potrzeby parkingowe.

### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

§ 11. 1. W granicach opracowania planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, określone na podstawie mapy zagrożenia powodziowego (arkusz N-34-81-D-d-1). Na rysunku planu oznaczono w sposób graficzny obszar i granice zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia

$p = 1\%$  (tj. średnio raz na 100 lat) oraz  $p = 10\%$  (tj. średnio raz na 10 lat). Szczególnemu zagrożeniu powodzią podlegają części terenów oznaczonych symbolami: 6MN-ML, 1ML, 1TDw, 2TDw, 3TDw, 4TDw, 8ZL, 9ZL, 12ZL, 13ZN, 1KDL, 15KP, oraz w całości tereny oznaczone symbolami: 1ZL, 11R-ZZ do 15R-ZZ.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zabrania się zabudowy lub zagospodarowania terenów:

- 1) naruszających ustalenia planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- 2) naruszających ustalenia planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
- 3) stanowiących zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska, jak:
  - a) gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
  - b) prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania.
- 4) utrudniają zarządzenie ryzykiem powodziowym;
- 5) powodują zmiany ukształtowania terenu;
- 6) na terenach 11R-ZZ do 15R-ZZ ustala się zakaz nowych nasadzeń drzew i krzewów.

3. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegające ochronie, takie jak:

- 1) tereny górnicze i udokumentowane geologicznie złoża kopalin;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z wyjątkiem zapisanych w §9 ust 1.

2. W granicach planu nie wyznacza się:

- 1) terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy, a także obszarów wymagających rekultywacji;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. Na obszarze objętym planem występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 3 pkt 6, §4 ust. 2, §8, §9 ust. 1, §11 ust. 2, §22, §23 ust.3 i 4, §24, §25 §26, §27 ust. 2 pkt 1, §33 ust. 4 i §34 pkt 2 lit. c, oraz zakaz zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1R do 10R i 11R-ZZ do 15R-ZZ oraz na części terenu 1ML.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 14. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem, teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

## **Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 15. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM-MN**, **2RM-MN** i **3RM-MN** przeznaczają się pod zabudowę zagrodową oraz mieszkaniową jednorodzinną, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zielenią urządzoną, a także wyposażeniem w rozwiązania niezbędne dla osób niepełnosprawnych ruchowo w gospodarstwach agroturystycznych.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 3.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się tworzenie warunków dla agroturystyki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz dopuszcza się rozbudowę i uzupełnianie zabudowy w strefie 100 m od rzeki Ełk, zgodnie

z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami w tekście i na rysunku planu.

5. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) wskaźnik minimalny: nie ustala się,
  - b) wskaźnik maksymalny: 0,40;
- 2) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 40 % jej powierzchni;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 35 % powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;
- 4) wysokość zabudowy do 13,0 m;
- 5) parametry obiektów:
  - a) budynki mieszkalne - wolnostojące, parterowe z poddaszem dostępnym lub użytkowym o wysokości do kalenicy dachu do 11,0 m, wymiary poziome głównej bryły budynków nie więcej jak 24,0 x 15,0 m, średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 1,10 m nad poziomem terenu,
  - b) budynki inwentarskie - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 8,0 m, wymiary poziome budynków zgodne z potrzebami technologicznymi i rozwiązaniami konstrukcyjnymi,
  - c) budynki gospodarcze i garaże - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 7,0 m, wymiarów poziomych budynków nie określa się,
  - d) obiekty technologiczne i magazynowe o wysokości do 13,0 m, wymiarów poziomych nie określa się,
  - e) dla obiektów małej architektury oraz urządzeń towarzyszących parametrów obiektów nie ustala się;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

7) miejsca parkingowe - zgodnie z potrzebami, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na jeden pokój dla agroturystyki; nie występuje potrzeba określenia ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 16. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 3.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) wskaźnik minimalny: nie ustala się,

b) wskaźnik maksymalny: 0,30;

2) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 30 % jej powierzchni;

3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 50 % powierzchni działki budowlanej w tym 5% zieleni wysokiej;

4) wysokość zabudowy do 10,0 m;

5) parametry obiektów:

a) budynki mieszkalne - wolnostojące, parterowe z poddaszem dostępnym lub użytkowym

o wysokości do kalenicy dachu do 9,0 m, wymiary poziome głównej bryły budynków nie więcej jak 16,0x13,0 m, średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 0,80 m nad poziomem terenu,

b) budynki gospodarcze i garaże - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 5,0 m, wymiary poziome budynków nie więcej jak 6,0 x 10,0 m;

c) dla obiektów małej architektury i urządzeń towarzyszących parametrów obiektów nie ustala się.

6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

7) miejsca parkingowe - nie ustala się.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U** i **3MN-U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zielenią urządzoną, a także wyposażeniem w rozwiązania niezbędne dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 3.

3. Zachowuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie zabudowy w strefie 100 m od rzeki Ełk zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz ustaleniami w tekście i na rysunku planu.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) wskaźnik minimalny: nie ustala się,

b) wskaźnik maksymalny: 0,25;

2) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 25 % jej powierzchni;

3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;

4) wysokość zabudowy do 11,0 m;

5) parametry obiektów:



- a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – wolnostojące, parterowe z poddaszem dostępnym lub użytkowym o wysokości do kalenicy dachu do 10,0 m, wymiary poziome głównej bryły budynków nie więcej jak 13,0 x 20,0 m, średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 1,10 m nad poziomem terenu,
  - b) budynki gospodarcze i garaże - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 5,0 m, wymiarów poziomych budynków nie określa się,
  - c) dla obiektów małej architektury oraz urządzeń towarzyszących parametrów obiektów nie ustala się;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) miejsca parkingowe - zgodnie z potrzebami, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie ustala się.

**§ 18. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-UT** i **2MN-UT** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług turystycznych, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zielenią urządzoną, a także wyposażeniem w rozwiązania niezbędne dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 3.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) wskaźnik minimalny: nie ustala się,
  - b) wskaźnik maksymalny: 0,40;
- 2) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 30% jej powierzchni;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym 10 % zieleni wysokiej;
- 4) wysokość zabudowy do 13,0 m;
- 5) parametry obiektów:
  - a) budynki wolnostojące, parterowe z poddaszem dostępnym lub użytkowym, o wysokości do kalenicy dachu do 11,0 m, wymiary poziome głównej bryły budynków nie więcej jak 15,0 x 30,0 m, średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 1,10 m nad poziomem terenu,
  - b) budynki gospodarcze i garaże - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 6,0 m, wymiarów poziomych budynków nie określa się,
  - c) dla obiektów małej architektury i urządzeń towarzyszących parametrów obiektów nie ustala się;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) miejsca parkingowe - zgodnie z potrzebami, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe na wynajem i 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 19. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-ML** do **6MN-ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę letniskową, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 3.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) wskaźnik minimalny: nie ustala się,
  - b) wskaźnik maksymalny: 0,30;
- 2) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 30 % jej powierzchni;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;
- 4) wysokość zabudowy do 9,0 m;
- 5) parametry obiektów:
  - a) budynki mieszkalne oraz letniskowe – wolnostojące, parterowe z poddaszem dostępnym lub użytkowym o wysokości do kalenicy dachu do 9,0 m, wymiary poziome głównej bryły budynków nie więcej jak 10,0x15,0 m, średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 1,10 m nad poziomem terenu,
  - b) budynki gospodarcze i garaże - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 5,0 m, wymiarów poziomych budynków nie określa się,
  - c) dla obiektów małej architektury, oraz urządzeń towarzyszących parametrów obiektów nie ustala się;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) miejsca parkingowe - zgodnie z potrzebami, miejsc do parkowania z kartą parkingową nie ustala się.

**§ 20.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ML** przeznaczają się pod zabudowę letniskową, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 3.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) wskaźnik minimalny: nie ustala się,
  - b) wskaźnik maksymalny: 0,20;
- 2) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 20 % jej powierzchni;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 60 % powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;
- 4) wysokość zabudowy do 8,0 m;
- 5) parametry obiektów:
  - a) budynki letniskowe – wolnostojące, parterowe z poddaszem dostępnym lub użytkowym, o wysokość do kalenicy dachu do 8,0 m, wymiary poziome głównej bryły budynków nie więcej jak 10,0x12,0 m, średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 0,90 m nad poziomem terenu,
  - b) budynki gospodarcze i garaże - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 5,0 m, wymiarów poziomych budynków nie określa się,
  - c) dla obiektów małej architektury oraz urządzeń towarzyszących parametrów obiektów nie ustala się;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) miejsca parkingowe - zgodnie z potrzebami, miejsc do parkowania z kartą parkingową nie ustala się.

**§ 21.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-MN** i **2U-MN** przeznaczają się pod zabudowę usług nieuciążliwych oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zielenią urządzoną, a także wyposażeniem w rozwiązania niezbędne dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 3.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) wskaźnik minimalny: nie ustala się,
  - b) wskaźnik maksymalny: 0,40;

- 2) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 30 % jej powierzchni;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 35 % powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;
- 4) wysokość zabudowy do 11,0 m;
- 5) parametry obiektów:
  - a) budynki usług, budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – wolnostojące, parterowe z poddaszem dostępnym lub użytkowym, o wysokości do kalenicy dachu do 11,0 m, wymiary poziome głównej bryły budynków nie więcej jak 13,0 x 20,0 m, średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 0,90 m nad poziomem terenu,
  - b) budynki gospodarcze i garaże - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 6,0 m, wymiarów poziomych budynków nie określa się,
  - c) dla obiektów małej architektury oraz urządzeń towarzyszących parametrów obiektów nie ustala się;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) miejsca parkingowe - zgodnie z potrzebami, lecz nie mniej niż 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, miejsc do parkowania z kartą parkingową nie ustala się.

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1TDw**, **2TDw**, **3TDw** i **4TDw** przeznaczają się na dostęp do rzeki Ełk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach 1TDw i 2TDw dopuszcza się realizację przystani, pola namiotowego, plaży, wraz z mobilnymi urządzeniami sanitarnymi, spełniających przepisy odrębne, o których mowa

w § 4 ust. 1. Dla wymienionych terenów należy zapewnić ogólnodostępne pomieszczenia higieniczno-sanitarne podłączone do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zlokalizowane na terenach 2RM-MN i 2MN-U.

3. Na terenach 3TDw i 4TDw dopuszcza się korzystanie z plaży trawiastej, wraz z mobilnymi urządzeniami sanitarnymi, spełniającymi przepisy odrębne, o których mowa w § 4 ust. 1.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz sytuowania obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu zgodnie z ust. 2 i 3;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 90 % powierzchni terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających;
- 3) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg 1KDL i 2KDD oraz ciągów pieszo-rowerowych 15KP i 16KP;
- 4) miejsca parkingowe – nie ustala się.

§ 23. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17KK** przeznaczają się na teren komunikacji kolejowej i infrastruktury kolejowej pod budowę linii kolejowej Nr E75 i przebudowę linii kolejowej Nr 38 wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi i urządzeniami.

2. Na terenie 17KK nie ustala się wskaźników zagospodarowania i parametrów obiektów budowlanych.

3. Ustala się strefę szerokości 20 m od granicy terenu 17KK, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania, oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących terenów kolejowych.

4. Ustala się izofony 61dB i 50dB oddziaływania akustycznego linii kolejowej Nr E75, określone w sposób graficzny na rysunku planu.

§ 24. 1. Ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R** do **10R**, oraz znajdujących się w strefach zagrożenia powodziowego terenów rolniczych oznaczonych symbolami **11R-ZZ** do **15R-ZZ**.

2. Na terenach rolniczych ustala się:

- 1) ochronę wynikającą z przepisów odrębnych,
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadwodnych,
- 4) zachowanie istniejącej sieci energetycznej i dopuszczenie lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej.

§ 25. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL** do **12ZL** są gruntami leśnymi i zadrzewionymi, podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustala się zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego o szerokości 3 m, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ws**, oraz jego ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem, niszczeniem lub uszkodzeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13ZN** i **14ZN** na zielen naturalną.

2. Na terenach zieleni naturalnej ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych oraz nasadzenia drzew i krzewów pochodzenia rodzimego.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 28. 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące zasady:

- 1) wymagane minimalne powierzchnie działek budowlanych:
  - a) na terenach RM-MN – wydzielone działki MN winny posiadać nie mniej jak 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach MN -1000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach MN-ML - 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach MN-U - 1200 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach MN-UT - 1200 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenach ML - 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenach U-MN -1200 m<sup>2</sup>
  - h) na terenach TDw – nie ustala się;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) na terenach RM-MN – wydzielone działki MN winny posiadać szerokość nie mniej jak 20 m,
  - b) na terenach MN – 20 m,
  - c) na terenach MN-ML – 20 m,
  - d) na terenach MN-U – 25 m,
  - e) na terenach MN-UT - 30 m,
  - f) na terenach ML - 20 m,
  - g) na terenach U-MN - 25 m,
  - h) na terenach TDw – nie ustala się.
- 3) kąt tworzony między granicą działki a drogą, winien być zbliżony do kąta prostego, z tolerancją do 10°;

- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach, niż określone w pkt 1 i 2 w sytuacjach, kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej lub gdy podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 29. 1. Stwierdza się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego granicami opracowania planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL**.

2. Obsługę komunikacyjną terenów objętych opracowaniem zapewniają następujące istniejące i projektowane drogi układu podstawowego wsi:

- 1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDL** o szerokości pasa drogowego 11 m; docelowo przewiduje się wykonanie dwupoziomowego skrzyżowania drogi z linią kolejową Nr E75.
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej:
  - droga oznaczona symbolem **2KDD** - o szerokości pasa drogowego 10 m,
  - droga oznaczona symbolem **3KDD** - o szerokości pasa drogowego 10 m,
  - droga oznaczona symbolem **4KDD** - o szerokości pasa drogowego 12 m,
  - droga oznaczona symbolem **5KDD** - o szerokości pasa drogowego 12 m,
- 3) drogi wewnętrzne:
  - droga oznaczona symbolem **6KDW** o szerokości pasa drogowego 7 m,
  - droga oznaczona symbolem **7KDW**, o szerokości pasa drogowego 6 m,
  - droga oznaczona symbolem **8KDW** o szerokości pasa drogowego 6 m,
  - droga oznaczona symbolem **9KDW** o szerokości pasa drogowego 10 m,
  - droga oznaczona symbolem **10KDW** o szerokości pasa drogowego 10 m,
  - droga oznaczona symbolem **11KDW** o szerokości pasa drogowego 10 m,
  - droga oznaczona symbolem **12KDW** o szerokości pasa drogowego 9 m,
  - droga oznaczona symbolem **13KDW** o szerokości pasa drogowego 12 m,
  - droga oznaczona symbolem **14KDW** o szerokości pasa drogowego 3 m;
- 4) ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami **15KP** i **16KP** o szerokości 4 m i 5 m.

3. W pasach drogowych dróg **1KDL**, **KDD** i **KDW** dopuszcza się budowę sieci, obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych, oświetleniowych, gazowych, telekomunikacyjnych i światłowodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej, przewody główne sieci rozdzielczej o średnicy 110 mm i 90 mm.

2. Dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych.

§ 31. 1. W zakresie usuwania nieczystości stałych i płynnych ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Tereny oznaczone symbolami **1Ks** i **2Ks** przeznacza się na lokalizację urządzeń kanalizacji sanitarnej o parametrach:

- wysokość zabudowy do 2,50 m od poziomu terenu,
- powierzchnia zabudowy do 8 m<sup>2</sup>.

3. Lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych i lokalnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.

§ 32. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych kotłowni. W rozwiązaniach technicznych projektowanych obiektów należy preferować wykorzystanie energii odnawialnej, zgodnie z ustaleniami

§ 3 pkt 13. Zaleca się stosowanie kolektorów słonecznych do przygotowania ciepłej wody użytkowej i wspomaganie ogrzewania, odzysk ciepła z systemów wentylacji, wyposażenie w odnawialne źródła energii cieplnej (pompy ciepła).

§ 33. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1Et** i **2Et** przeznacza się pod lokalizację urządzeń i obiektów elektroenergetycznych o parametrach:

- wysokość zabudowy do 12,0 m od poziomu terenu,
- powierzchnia zabudowy do 8 m<sup>2</sup>.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **2Et** dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, o parametrach określonych w ust. 2.

4. Ustala się strefę ochronną o szerokości 16 m, po 8 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia **ES15kV**, wyznaczoną na rysunku planu, w której zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów budowlanych,
- b) wykonywania nasypów,
- c) sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- d) składowania w stertach słomy i siana.

5. W przypadku innego zagospodarowania obszaru objętego strefą ochronną należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ES 15 kV- zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Szafki energetyczne należy sytuować w ogrodzeniu, zapewniając do nich dostęp od strony drogi.

7. W przypadku kolizji projektowanych planem obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi.

§ 34. Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
  - a) zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w zakresie wyznaczenia dróg pożarowych i zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - b) zapewnienie ochrony przeciwpożarowej obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 35. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunt klasy LsV o łącznej powierzchni 0,1051 ha, stanowiący własność Skarbu Państwa, na podstawie zgody Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 03.08.2021 r. znak pisma: DŁŁ-WNL-.8130.50.2021.MP na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne 0,1051 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa stanowiących część działki ewidencyjnej nr 47/3 z obrębu ewidencyjnego 0022 Lipińskie Małe gmina Prostki.

§ 36. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunt klasy LsV o łącznej powierzchni 0,1359 ha, na podstawie zgody Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr IG.I.7151.15.2021 z dnia 05.10.2021 r. na przeznaczenie na cele nieleśne 0,1359 ha lasu niebędącego własnością Skarbu Państwa, położonego w obrębie 0022 Lipińskie Małe (części działek nr 37/4 i 43) gmina Prostki.

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

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:  
RM-MN, MN, MN-U, MN-UT, MN-ML, ML, U-MN, TDw i KK;
- 2) 5% (słownie: pięć procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami dróg: KDL, KDD, KDW, KP;
- 3) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów objętych granicami opracowania planu.

**§ 38.** W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr VII/35/03 Rady Gminy Prostki z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2003 r. Nr 73, poz. 1095).
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/98/201 Rady Gminy Prostki z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Lipińskie Małe (Dz.Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2012r. Poz. 818).

**§ 39.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prostki.

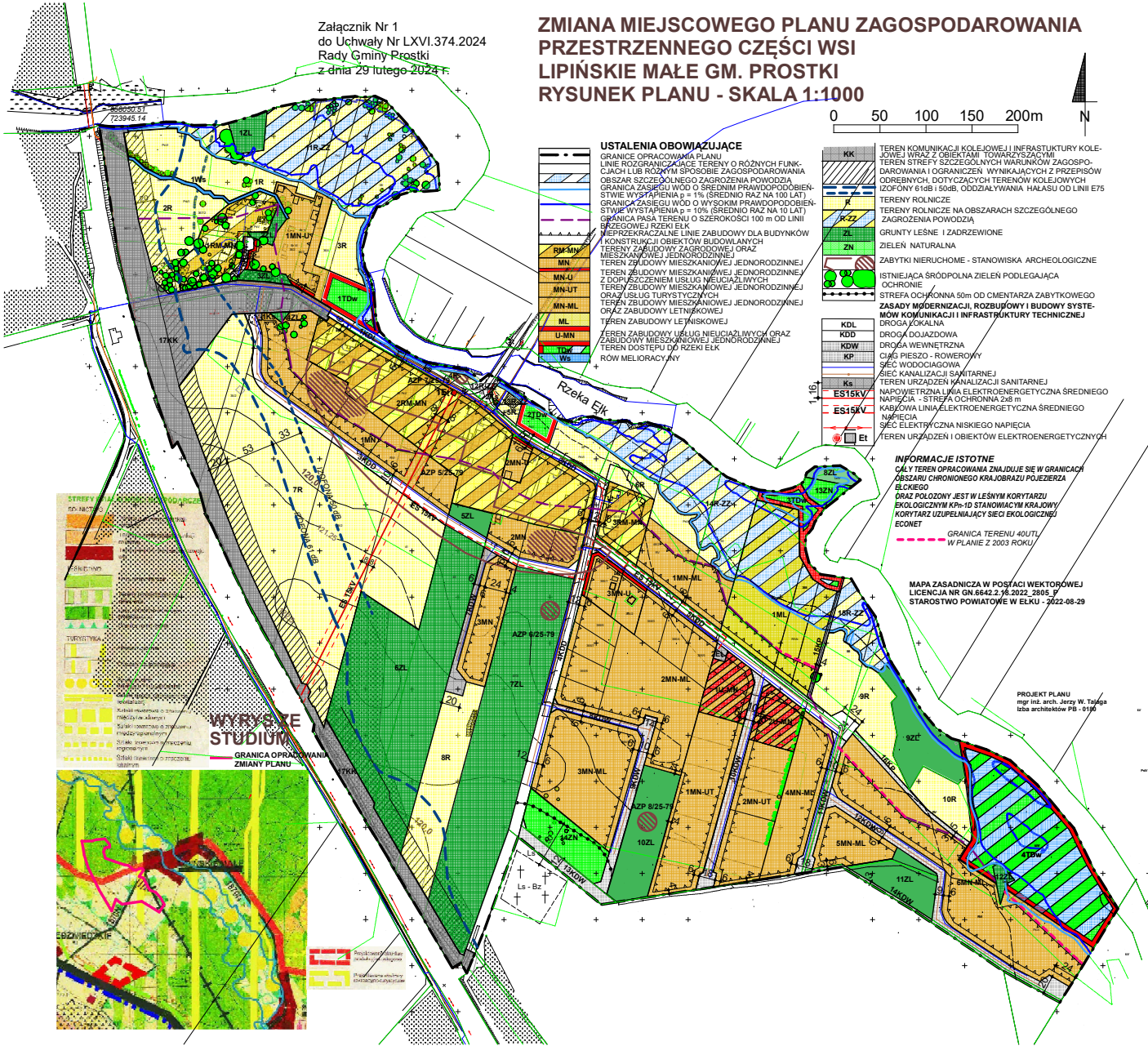
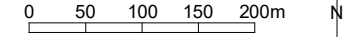
**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Strojecki**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr LXVI.374.2024  
Rady Gminy Prostki  
z dnia 29 lutego 2024 r.

### ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI LIPIŃSKIE MAŁE GM. PROSTKI RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000



**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**

GRANICE OPRACOWANIA PLANU  
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA  
OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ  
GRANICA ZASIĘGU WOD O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA p = 1% (ŚREDNIO RAZ NA 100 LAT)  
GRANICA ZASIĘGU WOD O WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA p = 10% (ŚREDNIO RAZ NA 10 LAT)  
GRANICA PASA TERENU O SZEROKOŚCI 100 m OD LINII BRZEGOWEJ RZĘKI ELK  
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW KONSTRUKCJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH  
TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEMIAJĄCYCH  
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG TURYSTYCZNYCH  
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY LETNISKOWEJ  
TEREN ZABUDOWY USŁUG NIEMIAJĄCYCH ORAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
TEREN DOSTĘPU DO RZĘKI ELK  
RÓW MELIORACYJNY

KK	TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ WRAZ Z OBIEKTAMI TOWARZYSZĄCYMI
TK	TEREN STREFY SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA I OGRANICZEN WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH DOTYCZĄCYCH TERENÓW KOLEJOWYCH IZOFONY 6 i 6B I 60B, ODDALANYCH HAJASU OD LINII ET5
R	TERENY ROLNICZE
ZR	TERENY ROLNICZE NA OBSZARACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
ZL	GRUNTY LESNE I ZADRZEWIONE
ZN	ZIEMIENIE NATURALNE
ZP	ZABYTKI NIEMIERUCHOME - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
IS	ISTNIEJĄCA ŚRODOPOLNA ZIEMIE PODLEGAJĄCA OCHRONIE
SO	STREFA OCHRONNA 50m OD CMENTARZA ZABYTKOWEGO
SM	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
KDL	DROGA DOLĄZDOWA
KDD	DROGA WEWNĘTRZNA
KDW	CIĄG PIESZO - ROWEROWY
KP	SIEĆ WODOCIĄGOWA
Ks	SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
ES15KV	TEREN URZĄDZEŃ KANALIZACJI SANITARNEJ
ES15KV	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - STREFA OCHRONNA 240 m
ES15KV	KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
ES	SIEĆ ELEKTRYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
EL	TEREN URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW ELEKTROENERGETYCZNYCH

**INFORMACJE ISTOTNE**  
CAŁY TEREN OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU CHRONOWEGO KRAJOBRAZU PŁEJERZA ELKIEGO  
DRĄZ POŁOŻONY JEST W LESNYM KORYTARZU  
EKOLOGICZNYM (P-10) STANOWIĄCYM KRAJOWY KORYTARZ UZUPEŁNIAJĄCY SIECI EKOLOGICZNEJ ECONEZ  
GRANICA TERENU 40/UTL W PLANIE Z 2003 ROKU

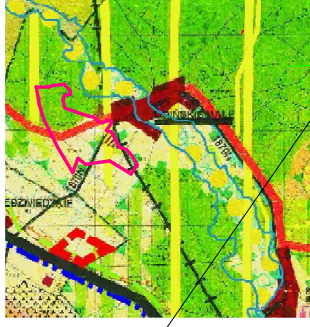
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ  
LICENCJA NR GN.6442.2.16.2022\_2805\_P  
STAROSTWO POWIATOWE W ELKU - 2022-08-29

PROJEKT PLANU  
mgr inż. arch. Jerzy W. Talski  
lubz architektów PB - 0190

**WYKRES STUDIUM**

GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

STREFA OCHRONNA KRAJOBRAZU PŁEJERZA ELKIEGO  
KRAJOBRAZOWA STREFA OCHRONNA  
KRAJOBRAZOWA STREFA OCHRONNA  
KRAJOBRAZOWA STREFA OCHRONNA  
KRAJOBRAZOWA STREFA OCHRONNA





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI.374.2024  
Rady Gminy Prostki  
z dnia 29 lutego 2024 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe gmina Prostki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe gmina Prostki nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI.374.2024

Rady Gminy Prostki

z dnia 29 lutego 2024 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe gmina Prostki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Prostki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, które będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI.374.2024

Rady Gminy Prostki

z dnia 29 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie małe  
gmina Prostki zapisane w postaci elektronicznej**