



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 2 grudnia 2024 r.

Poz. 5296

UCHWAŁA NR VII.51.2024 RADY GMINY PROSTKI

z dnia 22 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), jak również Uchwały Nr XLIX.282.2023 Rady Gminy Prostki z dnia 17 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prostki uchwalonego uchwałą Nr X/74/99 Rady Gminy w Prostkach z dnia 30 czerwca 1999 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Prostki uchwała co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki, na obszarze obejmującym działki o nr ewid.: 18/1, 21/1, 76/11, 76/12, 68/8, 66/40, 58/11, 59/18, 58/12, 59/20, 58/13, 59/22, 58/14, 59/14, 59/24, 59/10, 59/11, 59/12, 59/13, 59/15 oraz fragmenty działek o nr ewid.: 20, 544, 76/10, 127/2, o łącznej powierzchni ok. 12 ha, zwanym dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Prostki Nr XLIX.282.2023 z dnia 17 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki.

3. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Prostki, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiącego Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Teren objęty planem stanowi grunty o następującej strukturze: Bi – pow. 0,0839 ha,

Tp – pow. 0,0211 ha, dr – pow. 0,3149 ha, RIVb – pow. 0,0646 ha RV – pow. 1,231 ha,
PsIV – pow. 5,1878 ha, W-PsV – pow. 0,0462 ha, Lz – 1,2591 ha, N – pow. 0,3621 ha.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

3. 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;
- 6) pasy technologiczne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - wodociągowej.

4. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

5. Elementy rysunku planu nie zawarte w ust. 3 mają charakter informacyjny.

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

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu, które obowiązuje na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W przypadku funkcji mieszanych, mogą one być realizowane łącznie lub zamiennie;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) **infrastrukturze towarzyszącej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą maksymalne zbliżenie ściany budynku do drogi, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.) jak też ich części podziemnych;
- 6) **kącie nachylenia połaci** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny głównej połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2.

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 symbolami: **1MN, 2MN**,
- 2) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML**,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem: **1MN,ML**,
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**,
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**,
- 6) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem: **1KPP**,
- 7) teren parkingu, oznaczony symbolem: **1KOP**,
- 8) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem: **1RZ**,
- 9) tereny lasu, oznaczone symbolami: **1L, 2L, 3L**,
- 10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN**,
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**.

§ 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.

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. Nie zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza dla robót budowlanych.

5. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące w chwili sporządzania planu sieci infrastruktury technicznej.

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

1. Teren objęty planem w części położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

2. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy:

- 1) wskazane w planie tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN oraz 1MN,ML należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wskazane w planie tereny oznaczone symbolem ML z odpowiednią numeracją, należy traktować jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
- 3) wskazany w planie teren oznaczony symbolem 1RZ, należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

4. 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.

5. Ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

6. Wprowadza się zakazy:

- 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- 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.

7. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

8. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.

9. Ustala się, że w ramach możliwości realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe tj. niezakłócające funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności mieszkalnych.

10. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego; zakaz ten nie dotyczy również przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich.

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

1. Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) 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 tereny dróg wewnętrznych (części działek ewidencyjnych nr 544 i 127/2), stanowiących własność Gminy Prostki, zlokalizowanych w granicach kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 5KDD.

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

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

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

1. Część terenu objętego planem podlega ochronie z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

2. Teren objęty planem znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.

3. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m², a dla terenów oznaczonych symbolem 1RZ-zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych powołanych w ust. 1.
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg: 90° z tolerancją $\pm 15^\circ$.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania wydzielen z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:
 - a) drogi gminne wewnętrzne (części działek ewidencyjnych nr 544 i 127/2), których fragmenty objęte są ustaleniami planu i zlokalizowane w granicach kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 5KDD, wraz z terenami na ich poszerzenie, wskazanymi w §16 ust. 4 niniejszej uchwały.
 - b) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR.
 - c) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KPP.
 - d) drogi i ciągi piesze, przyległe do terenów objętych planem.
- 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) na terenach MN i ML oraz MN,ML: 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny lub rekreacji indywidualnej.
 - b) na terenie RZ: 1 miejsce postojowe.
 - c) ustala się wymóg realizacji 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w sytuacji, gdy w budynku mieszkalnym jest realizowana funkcja usługowa dopuszczona przepisami ustawy Prawo budowlane. Wymóg ten można realizować poprzez zapewnienie tego miejsca w ogólnej liczbie miejsc postojowych na działce.
- 3) Na pozostałych terenach miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 5) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych naziemnych o nawierzchni wykonanej z płyt ażurowych.

2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remont, przebudowę i rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, a także ich likwidację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących teren objęty planem w granicach linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszych oraz na pozostałych terenach, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenów i nie narusza przepisów odrębnych.

3) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej.
- 2) Tymczasowo, to jest do czasu budowy sieci wodociągowej, z lokalnych ujęć wód podziemnych, realizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) Teren objęty planem znajduje się poza granicami aglomeracji Prostki, wyznaczonej uchwałą nr XXII.141.2020 Rady Gminy Prostki z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Prostki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 26.01.2021 r. poz. 377).
- 2) Obsługę w zakresie odprowadzania ścieków docelowo należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
- 3) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne.
- 4) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych i utwardzonych należy zagospodarować indywidualnie, w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych.
- 5) Gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Lokalizację obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych.

6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) Obsługa telekomunikacyjna poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci telekomunikacyjne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe, umieszczane doziemnie.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować ze źródeł indywidualnych i lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania.
- 2) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych.

9. Ustala się możliwość wykorzystania urządzeń wytwarzających energię elektryczną i energię ciepłą na potrzeby terenów objętych planem, z odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1361).

§ 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. W wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od ww. linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z norm i przepisów odrębnych.

2. W wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - wodociągowej nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz jej właściwe funkcjonowanie. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym odległości elementów zagospodarowania od sieci, wynikają z przepisów odrębnych.

3. Teren objęty planem graniczy z działką o nr ewid. 114, obręb Rożyńsk Wielki, gmina Prostki, która stanowi grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – jezioro Borowe. Zabrania się grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, a także niszczenia lub uszkodzenia brzegów oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzącymi brzeg, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

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

1. Oświetlenie dróg i budynków należy realizować w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej.

2. Zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN: 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ML: 30%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN,ML: 30%,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem KDD: 1%,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem KR: 10%,
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem KPP: 10%,
- 7) dla terenów oznaczonych symbolem KOP: 10%,
- 8) dla terenów oznaczonych symbolem RZ: 1%,
- 9) dla terenów oznaczonych symbolem L: 1%,
- 10) dla terenów oznaczonych symbolem ZN: 1%,
- 11) dla terenów oznaczonych symbolem ZP: 1%.

Rozdział 3. **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 symbolami 1 MN (pow. 0,48 ha), 2MN (pow. 0,55 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej,
 - d) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innego budynku;
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 1KR, a także drogi przyległej do terenu objętego planem oraz linii rozgraniczającej teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KPP;
 - e) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej – 1.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
 - 10,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan,
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
 - d) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno- i dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45°;
 - e) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek; dla obiektów budowlanych o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);
 - f) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;

g) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;

5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25 (25%);

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,75;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. a i c oraz pkt 4 i 5 niniejszej uchwały. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na potrzeby planowanej zabudowy mieszkaniowej w granicach kwartału: 1KOP.

2. Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ML (pow. 0,27 ha), 2ML (pow. 0,25 ha), 3ML (pow. 0,38 ha), 4ML (pow. 2,48 ha), 5ML (pow. 0,53 ha), 6ML (pow. 0,85 ha):

1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:

a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;

b) uzupełniające: nie ustala się.

2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:

a) budynków rekreacji indywidualnej,

b) budynków gospodarczych, garażowych,

c) infrastruktury towarzyszącej,

d) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.

3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki rekreacji indywidualnej należy realizować w formie wolnostojącej;

b) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innego budynku;

c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

d) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD oraz 3KR, 4KR i 5KR;

e) maksymalna liczba budynków rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej – 1.

4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:

- 10,0 m dla budynków rekreacji indywidualnej,

- 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan,

- 10,0 m dla pozostałych obiektów.

b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków lokalizowanych w kwartale oznaczonym symbolem 1ML;

c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;

- d) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno- i dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45°;
 - e) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek; dla obiektów budowlanych o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);
 - f) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
 - g) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych.
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20 (20%);
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały.
- 6) Tereny 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1.
- 7) W granicach terenu 1ML przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna, a w granicach terenu 2ML znajduje się podziemna infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa (wo50). Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 1 i 2.

3. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 MN,ML (pow. 0,72 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub rekreacji indywidualnej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej,
 - d) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne lub rekreacji indywidualnej należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innego budynku;
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

- d) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 3KDD oraz 2KR;
- e) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego bądź jednego budynku rekreacji indywidualnej.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
- 10,0 m dla budynków mieszkalnych lub rekreacji indywidualnej,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan,
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
- b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych lub rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
- d) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno- i dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45°;
- e) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek; dla obiektów budowlanych o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);
- f) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
- g) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych.
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20 (20%);
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. a i c oraz pkt 3 - 5 niniejszej uchwały.
- 6) W granicach terenu 1 MN,ML znajduje się podziemna infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa (wo160). Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 2.
- 4. Ustalenia dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD (pow. 0,12 ha), 2KDD (pow. 0,05 ha), 3KDD (pow. 0,03 ha), 4KDD (pow. 0,01 ha), 5KDD (pow. 0,29 ha):**
- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
- a) podstawowe: drogi gminne klasy dojazdowej, przeznaczone do obsługi terenów przyległych;
- b) uzupełniające: nie ustala się.

- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m.
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) tereny 2KDD, 3KDD i 4KDD przeznaczone na poszerzenie przyległych dróg gminnych do szerokości 10 m.
 - b) szerokość terenu 5KDD w liniach rozgraniczających: 10 m. Teren obejmuje część działki drogowej gminnej o nr ewid. 127/2 oraz tereny na jej poszerzenie do ww. parametrów.
 - c) szerokość pozostałych terenów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR (pow. 0,09 ha), 2KR (pow. 0,1 ha), 3KR (pow. 0,12 ha), 4KR (pow. 0,16 ha), 5KR (pow. 0,22 ha) :

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: drogi wewnętrzne, przeznaczone do obsługi terenów przyległych;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m.
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KR, 2KR, 3KR: 7 m, z placem nawrotowym o wymiarach 13 m x 13 m;
 - 4KR, 5KR: 6 m, z placem nawrotowym o wymiarach 13 m x 13 m.

6. Ustalenia dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPP (pow. 0,01ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: ciąg pieszy do obsługi terenów przyległych, stanowiący dojście do terenu zieleni;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) chodników,
 - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m.

7. Ustalenia dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP (pow. 0,05 ha):

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

8. Ustalenia dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZ (pow. 0,32 ha):

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny użytkowane rolniczo – w tym uprawy polowe, ogrodnictwo;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) zabudowy zagrodowej,
 - b) infrastruktury towarzyszącej,
 - c) obiektów architektury ogrodowej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innego budynku;
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu i ustalonej w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KR.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji w budynkach: dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) dachy budynków należy kształtować jako jedno-, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;

- d) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia bitumiczne oraz z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek; dla obiektów budowlanych o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);
 - e) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
 - f) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych.
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3 (30%);
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²;
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. b, c oraz pkt 4 i 5 niniejszej uchwały.
- 6) W granicach terenu znajduje się podziemna infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa (wo160 oraz wo63). Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 2.

9. Ustalenia dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, 3L o łącznej powierzchni ok. 1,42 ha:

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: grunty zadrzewione i zakrzewione porośnięte roślinnością leśną o funkcji ochronnej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) urządzeń wodnych, w tym w granicach terenu 1L wyłącznie niezbędnych dla utrzymania sprawności użytkowej przyległej powierzchniowej śródlądowej wody płynącej – jeziora Borowego.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1;
 - b) teren 1L położony w pasie 100 m od brzegu jeziora Borowego, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów powołanych w punkcie a), w tym zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, ochrona zabagnień i torfowisk oraz zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, z wyjątkami powołanymi w ww. przepisach;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%.
 - d) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

10. Ustalenia dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN o łącznej powierzchni ok. 2,08 ha:

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zieleni o funkcji ochronnej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.

- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację 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 Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1, w szczególności ochrona zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyjątkami powołanymi w ww. przepisach;
 - b) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.
- 4) W granicach terenu 4ZN znajduje się podziemna infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa (wo50). Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, wskazane w §13 ust. 2.

11. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP (pow. 0,09 ha), 2ZP (pow. 0,12 ha), 3ZP (pow. 0,23 ha):

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej i ochronnej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) urządzeń wodnych, a także ich odbudowę, przebudowę, remonty i naprawy,
 - b) obiektów architektury ogrodowej,
 - c) wiat i altan rekreacyjnych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenów przyległych.
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - b) lokalizacja obiektów architektury ogrodowej, wiat i altan rekreacyjnych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę przyległą do terenu objętego planem;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
 - d) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

**Rozdział 4.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 17.1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Guty Rożyńskie, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/57/2003 z dnia 11.09.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 173, poz. 2086) wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XIX/96/2011 Rady Gminy Prostki z dnia 29 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2012 r. Poz. 816).

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.

Przewodnicząca Rady Gminy
Prostki

Jolanta Komosińska



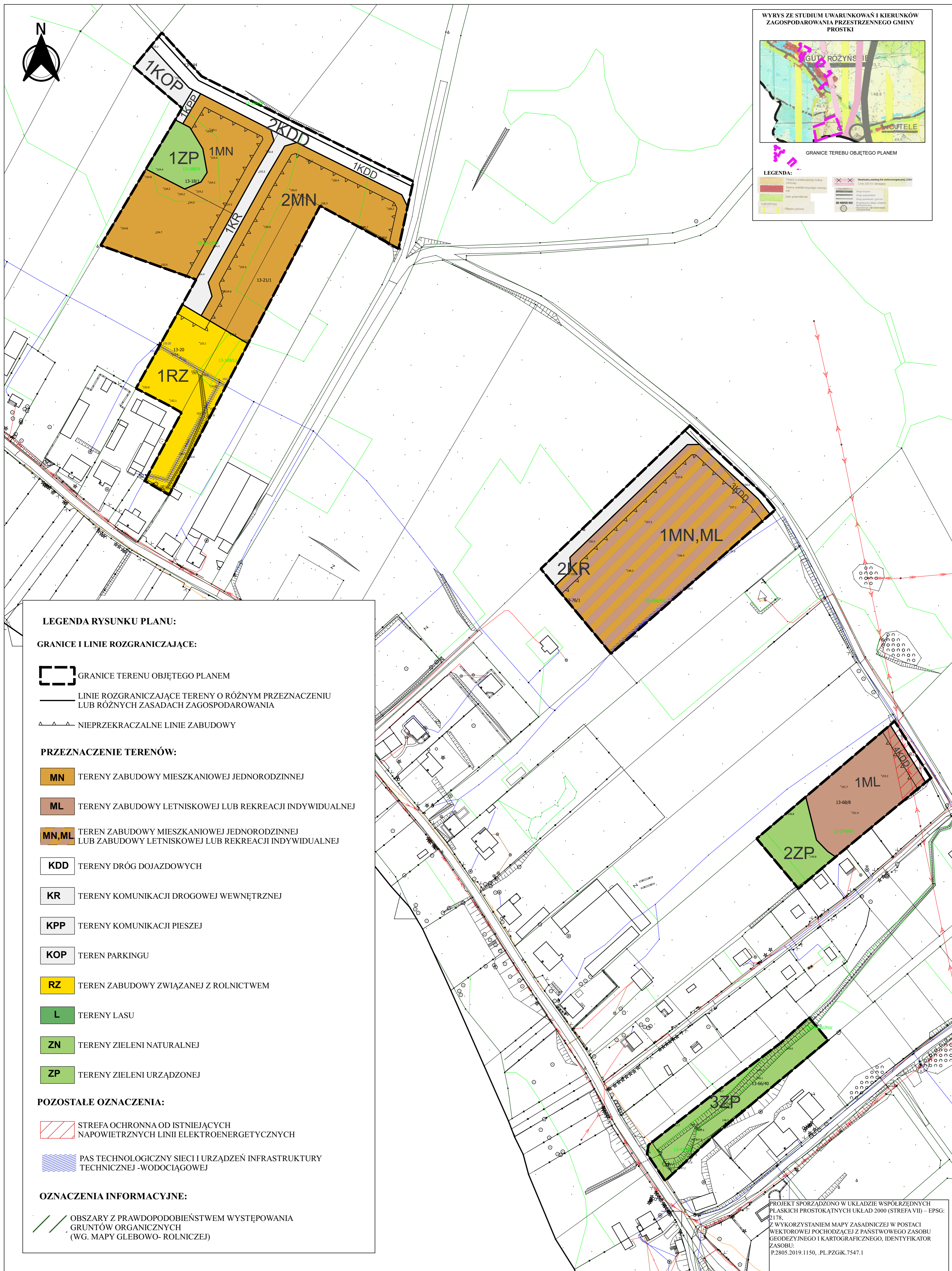
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GUTY ROŻYŃSKIE NA TERENIE GMINY PROSTKI.

Arkusz 1

SKALA 1:1000

0 100 200 m

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VII.51.2024
Rady Gminy Prostki
z dnia 22 października 2024 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
PROSTKI



GRANICE TEREBU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA:

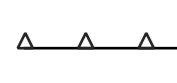
	Obszary z prawdopodobieństwem występowania gruntów organicznych (wg. mapy glebowo-rolniczej)		Strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych
	Pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - wodociągowej		Granice terenu objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Tereny lasu		Tereny zieleni naturalnej
	Tereny zieleni urządzonej		Tereny zabudowy związanej z rolnictwem
	Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej		Tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
	Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej		Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
	Tereny dróg dojazdowych		Tereny komunikacji pieszej
	Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej		Teren parkingu

LEGENDA RYSUNKU PLANU:

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:



GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ

TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH



TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ



TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ



TEREN PARKINGU



TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM



TERENY LASU

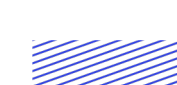


TERENY ZIELENI NATURALNEJ



TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH
NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCHPAS TECHNOLOGICZNY SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ - WODOCIĄGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

OBSZARY Z PRAWDOPODOBIEŃSTWEM WYSTĘPOWANIA
GRUNTÓW ORGANICZNYCH
(WG. MAPY GLEBOWO-ROLNICZEJ)

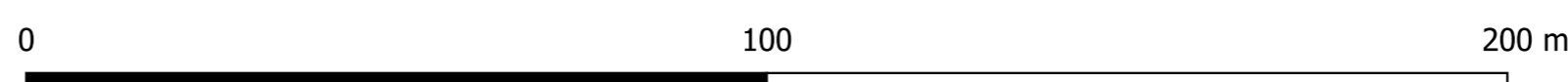
PROJEKT SPORZĄDZONO W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH
PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH UKŁAD 2000 (STREFA VII) – EPSG:
2178.
Z WYKORZYSTANIEM MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI
WEKTOROWEJ POCODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO, IDENTYFIKATOR
ZASOBU:
P.2805.2019.1150, _PL_PZGIK.7547.1



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GUTY ROŻYŃSKIE NA TERENIE GMINY PROSTKI.

Arkusze 2

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VII.51.2024
Rady Gminy Prostki
z dnia 22 października 2024 r.

LEGENDA RYSUNKU PLANU:

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- PAS TECHNOLOGICZNY SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGOWEJ

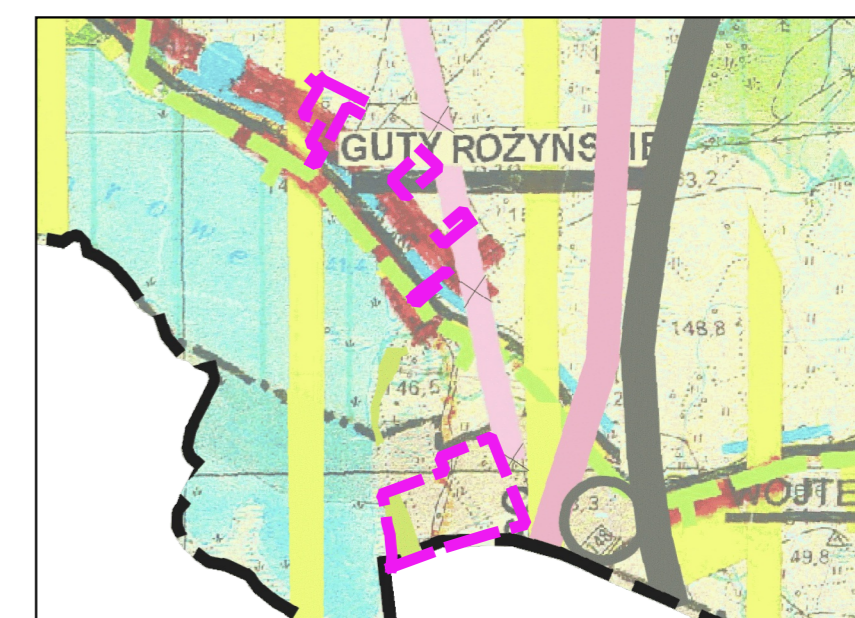
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OBSZARY Z PRAWDOPODOBIENSTWEM WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW ORGANICZNYCH (WG. MAPY GLEBOWO-ROLNICZEJ)

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ML** TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- MN, ML** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR** TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KPP** TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
- KOP** TEREN PARKINGU
- RZ** TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- L** TERENY LASU
- ZN** TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PROSTKI



GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA:

- Tereny z preferencjami funkcji rekreacyjnej
- Tereny wiodącego kierunku wiatru
- Lasy gospodarskie
- TURYSTYKA
- Obszary główne
- Strefa ochronna od istniejących linii elektroenergetycznych 220kV
- Pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - wodociągowej
- Granice terenu objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obszary z prawdopodobieństwem występowania gruntów organicznych (wg. mapy glebowo-rolniczej)



PROJEKT SPORZĄDZONO W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH UKŁAD 2000 (STREFA VII) – EPSG: 2178.
Z WYKORZYSTANIEM MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO, IDENTYFIKATOR ZASOBU: P.2805.2019.1150, _PL.PZGIK.7547.1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII.51.2024
Rady Gminy Prostki
z dnia 22 października 2024 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki tj. w okresie od 13.05.2024 r. do 04.06.2024 r. oraz w terminie do 21.06.2024 r., wyznaczonym przez organ na składanie uwag, wniesiono jedną uwagę do ww. projektu planu. Uwaga ta została uwzględniona (zarządzenie Wójta Gminy Prostki Nr 84/2024 z dnia 11.07.2024 r.), w wyniku czego zmianie uległ projekt planu.

W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki tj. w okresie od 05.08.2024 r. do 30.08.2024 r. oraz w terminie do 16.09.2024 r., wyznaczonym przez organ na składanie uwag, nie wniesiono uwag do ww. projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII.51.2024

Rady Gminy Prostki

z dnia 22 października 2024 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) zadania własne gminy 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 VII.51.2024

Rady Gminy Prostki

z dnia 22 października 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego
Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki zapisane w postaci elektronicznej**