

UCHWAŁA NR XLIX.333.2014
RADY GMINY STARE JUCHY

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Orzechowo, gmina Stare Juchy, zwanego "Orzechowo-3".

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Stare Juchy uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy, uchwalonego uchwałą Nr XXV/84/2000 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 30 października 2000r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Orzechowo, gmina Stare Juchy, zwany „Orzechowo - 3”, obejmujący działki o nr ewid. 197, 199, 221/3 i część działek o nr ewid. 198 i 207, położonych w obrębie Orzechowo, o ogólnej powierzchni 8,35 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr VII.32.2011 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 11 maja 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Orzechowo, gmina Stare Juchy.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. W skład terenu objętego planem wchodzi grunty rolne klasy IV i V, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego oraz drogi.

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 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.).

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przy priorytecie zachowania i ochrony cennych ekosystemów;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 3) zapewnienie rozwoju terenu zgodnie z kierunkami określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z jego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 4) zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej, uwzględniającego krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML o odpowiedniej numeracji,
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP o odpowiedniej numeracji,
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW o odpowiedniej numeracji,
- 4) teren ciągu pieszo - jednego, oznaczony na rysunku planu symbolem Kcpj.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN, funkcjonująca do czasu ewentualnej przebudowy tej linii.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

§ 7. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) infrastrukturze towarzyszącej - należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane, urządzenia i przewody) 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) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12 stopni,
- 6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12 stopni i nie większym niż 50 stopni,
- 7) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w § 3 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- 8) budynku rekreacji indywidualnej – należy przez rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku, o którym mowa w § 3, pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- 9) przystani – należy przez to rozumieć przystań, o której mowa w art. 5, ust. 1, pkt 3 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1458 z późn. zm.). Zgodnie z art. 9, ust. 1, pkt 19, ppkt h) ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 145), przystanie są urządzeniami wodnymi,
- 10) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, 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.),
- 11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki,
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy, o której mowa w § 63 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2001r. Nr 38 poz. 454 z późn. zm.),
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),

- 14) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych.
2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, o łącznej powierzchni 5,39 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML**.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej, to jest przeznaczona do okresowego wypoczynku.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza i garażowa,
- 2) infrastruktura towarzysząca, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

§ 9. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni 2,07 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny o funkcji rekreacyjnej, izolacyjnej i ochronnej, planowane głównie do zagospodarowania zielenią. Teren 1ZP jest terenem dostępu do wód publicznych,

§ 10. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni 0,84 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny służące do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych i sąsiednich.

§ 11. 1. Ustala się teren ciągu pieszo – jezdnego, o powierzchni 0,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kcpj**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren służący do komunikacji i obsługi infrastrukturalnej terenów sąsiednich.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML** :

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 10 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $35^{\circ} \div 50^{\circ}$; układ głównych kalenic dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do granic przyległych działek budowlanych,
- 5) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki ograniczona jest koniecznością zachowania minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, określonej w przepisach odrębnych,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,30,
- 7) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,

- 9) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zachowanie śródpolnych zabagnień i podmokłości, wynikające z ustaleń uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74 poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) z późn. zm.,
- 10) projektowana zabudowa winna uwzględniać istniejącą rzeźbę terenu – obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 11) na terenie 1ML, w sąsiedztwie terenów KDW o odpowiedniej numeracji, dopuszcza się budowę stacji transformatorowej,

2. W wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej SN (średniego napięcia), której granice określono w odległości 5 m od skrajnego przewodu, funkcjonującej do czasu ewentualnej przebudowy tej linii, zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej. W wyznaczonej strefie ochronnej planuje się nasadzenia zieleni niskiej i średniej, o charakterze zieleni izolacyjnej.

§ 13. 1. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP :

- 1) zagospodarowanie terenów zielenią o charakterze rekreacyjnym i ochronnym dla wód jeziora Szóstak; obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wynikająca z ustaleń uchwały powołanej w pkt 5,
- 2) obowiązuje zachowanie śródpolnych zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych, wynikająca z ustaleń uchwały powołanej w pkt 5,
- 3) dopuszcza się urządzenie plaży, kąpieliska lub przystani, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu,
- 5) w granicach terenu 1ZP obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z uchwałą Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74 poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) z późn. zm., z wyjątkami powołanymi w cytowanej uchwale,
- 6) przy realizacji i użytkowaniu plaży oraz dostępu do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji kąpieliska (na terenie oznaczonym symbolem 1ZP) należy uwzględnić wymagania określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczące:
 - a) minimalnej jakości wody w kąpielisku,
 - b) bezpieczeństwa osób pływających, kąpiących się i uprawiających sporty wodne,
 - c) bezpiecznego użytkowania przystani, sprzętu pływającego oraz przyległego akwenu.

§ 14. 1. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP :

- 1) zagospodarowanie terenów zielenią o charakterze rekreacyjnym i izolacyjnym; obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- 2) obowiązuje zachowanie śródpolnych zabagnień i podmokłości,
- 3) dopuszcza się budowę stawu rekreacyjnego zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym,
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków,
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz altan ogrodowych o powierzchni zabudowy do 25 m²,
- 6) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni działki w granicach terenu 2ZP.

§ 15. 1. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW:

- 1) teren 1KDW: droga wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów przyległych i sąsiednich,
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 5 m;

- b) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości minimum 5 m od granic terenu, przy zachowaniu 100 m od linii brzegu jeziora Szóstak, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
 - d) w pasie drogowym planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) teren 2KDW: droga wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów przyległych i sąsiednich,
- a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 7 m,
 - b) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) w pasie drogowym planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) teren 3KDW, 4KDW i 5KDW: drogi wewnętrzne, przeznaczone do obsługi terenów przyległych i sąsiednich,
- a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 8 m,
 - b) drogi 4KDW i 5KDW zakończone placami nawrotowymi o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m,
 - c) dopuszcza się urządzenie dróg w formie ciągów pieszo-jezdnymi, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
 - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - e) w pasach drogowych dróg wewnętrznych planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Ustalenia dla terenu ciągu pieszo - jezdny, oznaczonego na rysunku planu symbolem Kcpj:

- 1) ciąg pieszo - jezdny, łączący tereny 2KDW i 4KDW,
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m.

§ 17. 1. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę rekreacji indywidualnej: 1500 m²; minimalna szerokość frontu działki: 21 m – nie dotyczy szerokości frontu działek położonych przy placach nawrotowych dróg wewnętrznych,
- 3) maksymalna ilość działek wydzielanych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, położonych w granicach jednej kolonii: 20 sztuk,
- 4) dopuszcza się podział terenu 1ZP na działki o powierzchni co najmniej 3000 m², z bezpośrednim dostępem do drogi 1KDW,
- 5) dopuszcza się podział terenu 2ZP maksymalnie na dwie działki lub włączenie tego terenu do działek przyległych, zlokalizowanych na terenie 3ML,
- 6) dopuszcza się podział nieruchomości w sposób inny niż wymieniony poprzednich punktach, w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiednich nieruchomości (podział umożliwiający racjonalne zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich),
- 7) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 8) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 17. 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem, a architektura wznoszonych budynków nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej.

2. Obowiązuje zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

3. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 18. 1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, określone w uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74 poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) z późn. zm., a w szczególności zakaz likwidacji naturalnych zbiorników wodnych, zakaz likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkami powołanymi w ww. uchwale.

2. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazane w planie tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zieleni urządzonej, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

3. Wprowadza się zakazy:

- 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.

4. Wprowadza się obowiązki:

- 1) stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
- 2) ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w kotłowniach indywidualnych ekologicznych, przyjaznych środowisku paliw i nośników energii,
- 3) zachowania reżimów wynikających z położenia terenu na obszarze zlewni pojeziernej, a w szczególności poprzez podłączenie projektowanych budynków docelowo do gminnej sieci wodociągowej i docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 19. 1. Na terenie objętym planem nie występują 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 (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Na terenie objętym planem nie występują ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione dla ujęć wód.

Rozdział 7.

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

§ 20. 1. Teren objęty planem posiada dostęp do drogi publicznej, pośrednio poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone w planie.

2. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogi wewnętrzne i ciąg pieszo - jezdny, wyznaczone w granicach planu.

3. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenach: 1ML, 2ML, 3ML, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej,

§ 21. 1. Zasilanie w energię elektryczną planowanych inwestycji należy zapewnić z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, poprzez budowę sieci, przyłączy i urządzeń niskiego i ewentualnie średniego napięcia.

2. Linie elektroenergetyczne w granicach planu należy projektować przede wszystkim z rozproszaniem na terenach dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach ML o odpowiedniej numeracji.

3. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowej na terenie 1ML, w sąsiedztwie terenu KDW o odpowiedniej numeracji, przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 22. 1. Zaopatrzenie w wodę planuje się z istniejącej sieci wodociągowej (w160), poprzez budowę nowych odcinków sieci, przyłączy i urządzeń.

2. Sieć wodociągowa powinna spełniać przewidziane prawem wymagania przeciwpożarowe.

3. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować przede wszystkim z rozproszaniem na terenie dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń wodociągowych na terenach ML o odpowiedniej numeracji.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu planowanych inwestycji planuje się do sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny i grawitacyjno-tłoczny.

6. Sieć kanalizacyjną w granicach planu należy projektować przede wszystkim na terenie dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych na terenie ML o odpowiedniej numeracji.

7. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, ekologicznych zbiorników na ścieki, zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości. Dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie poszczególnych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 23. 1. Odprowadzanie wód i ścieków opadowych oraz roztopowych należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnowania terenów zielonych na własnej posesji.

§ 24. Dopuszcza się budowę sieci, przyłączy i urządzeń gazowych.

§ 25. 1. Podłączenie planowanych budynków do sieci telefonicznej, teleinformatycznej, telewizji kablowej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji należy realizować w oparciu o budowę odpowiednich urządzeń i sieci.

2. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem na terenie drogi wewnętrznej i ciągu pieszo-jezdnego. Dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach ML o odpowiedniej numeracji.

§ 26. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 27. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 28. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na jednorodność, w chwili sporządzania planu, prawa właścicieli do nieruchomości nią objętych.

Rozdział 10.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 29. 1. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Szóstak, zgodnie z uchwałą nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74 poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) z późn. zm., z wyjątkami powołanymi w cytowanej uchwale.

2. Ograniczenia w zabudowie pozostałych terenów opisano w rozdziale 3.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 30. 1. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

2. Parametry techniczne dróg, dojazdów, bram należy dostosować dla potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 12.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 13.

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

§ 32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **15%**.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Juchy.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Piela

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIX.333.2014
Rady Gminy Stare Juchy
z dnia 30 października 2014r.**

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Orzechowo, gmina Stare Juchy, zwanego „Orzechowo - 3”, (tj. od 16.06.2014r. do 15.07.2014r.,,) oraz w terminie do 29.07.2014r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Orzechowo, gmina Stare Juchy, zwany „Orzechowo - 3”, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w granicach planu, które należą do zadań własnych Gminy Stare Juchy, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.