

UCHWAŁA NR III.12.2014
RADY GMINY STARE JUCHY

z dnia 30 grudnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stare Juchy, gmina Stare Juchy, zwanego „Stare Juchy – 6”

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 uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy, uchwalonego uchwałą Nr XXV/84/00 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 30 października 2000r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stare Juchy, gmina Stare Juchy, zwany „Stare Juchy - 6”, obejmujący działki o nr ewid. 489, 490, 491/1, 491/2, 491/3, 491/5, 491/7, 491/8, 491/11, 491/12, 492, 493, 494, 495, 496/5, 509/3, 510, 511, 512, 632, o ogólnej powierzchni 5,03 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 XLV.306.2014 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 27.06.2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Stare Juchy.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV, V i VI, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, nieużytki oraz grunty budowlane, o następującej strukturze: RIVa – pow. 0,1063 ha, RIVb – pow. 0,9887 ha, RV- pow. 2,6115 ha, RVI – pow. 0,2077 ha, N – pow. 0,3892 ha, B – pow. 0,6953 ha, Bp – pow. 0,0265 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 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.).

3. Na terenach objętych planem nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. 4. W granicach planu nie wyznacza się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- 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 Elckiego;
- 4) zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej, uwzględniającego krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN o odpowiedniej numeracji,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW o odpowiedniej numeracji,
- 3) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD o odpowiedniej numeracji,
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW o odpowiedniej numeracji,
- 5) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem Kcpj,
- 6) tereny ścieżek pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem Kspr.

§ 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 ewentualnego skablowania, likwidacji lub przeniesienia tej linii.

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

§ 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) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt 2 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.),
- 6) budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.),
- 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) usługach podstawowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć usługi handlowe, zdrowotne, drobnego rzemiosła i inne, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, których funkcjonowanie nie jest szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska oraz nie powoduje przekroczenie standardów środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 9) 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.),

- 10) 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. Nr 38 poz. 454 z późn. zm.),
- 11) 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.),
- 12) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12 stopni,
- 13) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni 3,81 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi podstawowe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- 2) infrastruktura towarzysząca,
- 3) zieleń urządzone, obiekty małej architektury, wiaty i altany rekreacyjne.

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni 0,64 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW i 3MW**.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w skład której wchodzi budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki garażowe i budynki gospodarcze.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi podstawowe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- 2) infrastruktura towarzysząca,
- 3) zieleń urządzone, obiekty małej architektury, wiaty i altany rekreacyjne.

§ 10. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, o łącznej powierzchni 0,13 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD i 2KD**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny służące do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych i sąsiednich, wydzielane z przeznaczeniem na poszerzenie pasów drogowych przyległych do terenu objętego planem dróg gminnych, to jest ul. Chopina i ul. Kętrzyńskiego.

§ 11. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni 0,33 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW**.

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

§ 12. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, o powierzchni 0,08 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kcpj**.

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

§ 13. 1. Ustala się tereny ścieżek pieszo-rowerowych, o powierzchni 0,04 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kspr**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny służący do rekreacji oraz komunikacji pieszej i rowerowej.

Rozdział 3.

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

§ 14. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN :

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:
 - a) w stosunku do dróg wewnętrznych i publicznych, zlokalizowanych w granicach planu i na terenach do niego przyległych: w odległości 6 m od granicy pasów drogowych,
 - b) w stosunku do ciągu pieszo-jezdnego, zlokalizowanego w granicach planu: w odległości 4 m od granic terenu Kcpj.
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do trzech kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,
- 3) wysokość pozostałych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 12 m,
 - b) dla pozostałych budynków: 8 m, 5) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe,
- 6) nachylenie głównych połaci dachowych budynków zawierające się w przedziale od 30 stopni do 50 stopni,
- 7) układ głównych połaci dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do przyległych dróg, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 8) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,
- 9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,3,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
- 11) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m².

2. Adaptuje się istniejącą w chwili uchwalenia planu zabudowę. Zapisy ust. 1 mają do niej zastosowanie w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy.

3. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, została określona przy przyjęciu, że powierzchnia całkowitej zabudowy odnosi się do wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.

4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

§ 15. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW i 3MW :

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:
 - a) w stosunku do dróg wewnętrznych i publicznych, zlokalizowanych w granicach planu i na terenach do niego przyległych: w odległości 6 m od granicy pasów drogowych,
 - b) w stosunku do ciągu pieszo-jezdnego, zlokalizowanego w granicach planu: w odległości 4 m od granic terenu Kcpj.
- 2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do trzech kondygnacji nadziemnych,

- 3) wysokość pozostałych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 13 m,
 - b) dla pozostałych budynków: 8 m,
- 5) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe,
- 6) nachylenie głównych połaci dachowych budynków do 50 stopni,
- 7) układ głównych połaci dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do przyległych dróg, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 8) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,
- 9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,4,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
- 11) minimalna intensywność zabudowy: 0,2,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

2. Adaptuje się istniejącą w chwili uchwalenia planu zabudowę. Zapisy ust. 1 mają do niej zastosowanie w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy.

3. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, została określona przy przyjęciu, że powierzchnia całkowitej zabudowy odnosi się do wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.

4. Ustalenia ust. 1 pkt 9, 10, 11, 12 odnoszą się do działki budowlanej, którą stanowi teren MW o odpowiedniej numeracji, ograniczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, składający się z jednej lub wielu działek ewidencyjnych.

5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

§ 16. 1. Ustalenia dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD i 2KD:

- 1) teren 1KD przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej – ul. Kętrzyńskiego, przyległej do terenu objętego planem, do szerokości 10 ÷ 11 m,
- 2) teren 2KD przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej – ul. Chopina, przyległej do terenu objętego planem, do szerokości 10 ÷ 11 m.

§ 17. 1. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW:

- 1) minimalna szerokość dróg 1KDW i 2KDW w liniach rozgraniczających: 10 m,
- 2) droga 1KDW zakończona placem nawrotowym o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m,
- 3) dopuszcza się urządzenie dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych, bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- 4) w pasach drogowych dróg wewnętrznych planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

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

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających: 5 m,
- 2) w granicach terenu dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu ścieżki pieszo-rowerowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem Kspr:

- 1) minimalna szerokość ścieżki pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających: 3 m,
 - 2) w granicach terenu dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust. 1.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Dla realizowanych budynków wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich oraz 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

§ 21. 1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, określone w uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74 poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011 r.) z późn. zm.

2. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, 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 nakaz:

- 1) stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe oraz powietrze atmosferyczne,
- 2) zachowania reżimów wynikających z położenia terenu na obszarze zlewni pojeziernej, w szczególności poprzez podłączenie projektowanych budynków do gminnej sieci wodociągowej i 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

§ 22. 1. Dla terenu objętego planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. 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.

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

4. 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

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:

- a) drogi publiczne i wewnętrzne, przyległe do terenu objętego planem,
- b) drogi i ciąg pieszo-jezdny wyznaczone w planu.

2. Ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum dwa miejsca postojowe na jeden wydzielony w budynku lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum jedno miejsce postojowe na jeden wydzielony w budynku lokal mieszkalny,
- 3) dla usługach podstawowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w media infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieci wodociągowe z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) sieci elektroenergetyczne,
 - e) sieci telekomunikacyjne,
- 2) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- 3) możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających drogi i ciąg pieszo-jezdny, a także pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi i ciąg pieszo-jezdny, a maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 4) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala: zaopatrzenie w wodę z gminnych sieci wodociągowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala: odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej (w oparciu o kanały deszczowe istniejące w ulicy Kętrzyńskiego i ul. Orzeszkowej),
- 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia oraz z sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia,
- 2) możliwość lokalizacji nowych stacji trafo 15/0,4 kV zarówno w liniach rozgraniczających dróg jak i na pozostałych terenach, o ile nie jest to sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych,

2) budowę sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji, oraz z odnawialnych źródeł energii,
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z gminnej sieci ciepłej po jej realizacji.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zakaz lokalizowania nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. 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.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 25. 1. Na terenie objętym planem do przestrzeni publicznych należą tereny: 1KD, 2KD.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne itp.)
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem kołowym i pieszym,
- 4) lokalizowanie nośników reklamowych w sposób niezakłócający percepcji znaków drogowych.

Rozdział 9.

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

§ 26. 1. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, na zasadach określonych w art. 22 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.).

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 700 m²,
- 2) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: 1500 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 14 m,
- 4) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: 30 m,
- 5) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną, w stosunku do pasa drogowego drogi, z której obywać się będzie główny dojazd do działki: od 75 stopni do 115 stopni.

Rozdział 10.

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

§ 27. 1. W granicach planu występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, dla której ustala się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania (potencjalne ponadnormatywne oddziaływanie pól elektromagnetycznych), w odległości 5 m od skrajnego przewodu linii.

- 1) Strefa potencjalnego szkodliwego oddziaływania jw., została oznaczona na rysunku planu i opisana jako „strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN”.
 - 2) Do czasu skablowania, likwidacji lub przeniesienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, w wyznaczonej strefie ochronnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.
2. Ograniczenia w zagospodarowaniu pozostałych terenów opisano w rozdziale 3.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

- § 28. 1. Oświetlenie zewnętrzne (np. budynków, dróg) należy przystosować do wygaszania.
2. Sieć wodociągowa powinna umożliwiać zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

Rozdział 12.

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

§ 29. 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

§ 30. 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

- § 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Juchy.
- § 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

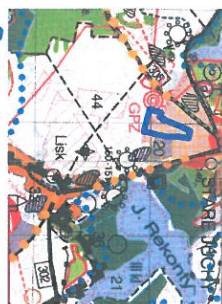
Stanisław Piel

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE STARE JUCHY, GMINA STARE JUCHY, ZWANY "STARE JUCHY - 6"

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STARE JUCHY



GRANICE TERENU OBJĘTEGO NIEMOCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA RYSUNKU STUDIUM:

| | |
|--|---|
| | - tereny składowej zabudowy wsi |
| | - tereny usług |
| | - tereny budowl. miesz. wielorodz. |
| | - tereny budowl. miesz. jednorodz. i in. |
| | - tereny produkcyjno-słobowe |
| | - tereny usług turyst. i zabud. rekreacyjnej |
| | - granica upraw |
| | - lasy |
| | - lasy wodochronne |
| | - ostroje ekwiwizny |
| | - granica polno-leśna |
| | - użytki ekologiczne |
| | - jeziora |
| | - klasa czystości wód (1997 r) |
| | - ciekł wodne |
| | - dział wodny |
| | - obszar bezodpływowy |
| | - główny zbiornik wód podziemnych |
| | - obszary przelwane doliny i poziomu wodostosnego |
| | - użytki zielone |
| | - grunty one z przewagą gleb K, IIIb - IVb |
| | - grunty one z przewagą gleb K, V, VI |
| | - grunty w zasobie AWKSP (listopad 1999) |
| | - stanowisko archeologiczne |
| | - granica ochronnego krajobrazu |
| | - istniejąca linia napowietrzna 15 kV |



LEGENDA RYSUNKU PLANU:

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

| | | |
|--|------|---|
| | MN | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| | MW | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ |
| | KD | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH |
| | KDW | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH |
| | Kcpj | TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH |
| | Kspv | TERENY SIECIEK PIESZO-ROWEROWYCH |

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

| | |
|--|--|
| | GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA |
| | MAKSYMALNA NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY |

OZNACZENIA DODATKOWE:

| | |
|--|--|
| | STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN |
|--|--|

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

| | |
|--|--|
| | PROPOZYCJA LOKALIZACJI BUDYNKÓW |
| | PROPOZYCJA PROWADZENIA LINII PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO |
| | ISTNIEJĄCE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO |

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr III.12.2014
Rady Gminy Stare Juchy
z dnia 30 grudnia 2014**

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stare Juchy, gmina Stare Juchy, zwanego „Stare Juchy – 6”, (tj. od 17.11.2014r. do 15.12.2014r.) oraz w terminie do 29.12.2014r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
2. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stare Juchy, gmina Stare Juchy, zwanego „Stare Juchy – 6”, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, stanowiące – zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.