

UCHWAŁA NR XXXVI.223.2017
RADY GMINY STARE JUCHY

z dnia 18 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Stare Juchy, w obrębie Rogale, zwanego „Rogalik – 1”.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 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/84/00 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 30 października 2000 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Stare Juchy, w obrębie Rogale, zwany „Rogalik – 1”, na obszarze obejmującym działkę oznaczoną nr ewid. 148/19, o powierzchni 6,69 ha, położonym w obrębie Rogale, zwanym dalej planem, składającym 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 wniesionych 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. 1. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały nr XXII.147.2016 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 21 grudnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Stare Juchy, w obrębie Rogale, obejmującego działkę o nr ewid. 148/19.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają: północną granicą działki o nr ewid. 148/19 (granice z działką o nr ewid. 152 – droga publiczna powiatowa nr 1852N), następnie wschodnią i południową granicą działki o nr ewid. 148/19 (granice z działką o nr ewid. 148/16 – grunty leśne), dalej południową granicą działki o nr ewid. 148/10 (granica z działką jeziora Druglin) i następnie zachodnią granicą działki nr ewid. 148/19 (granice z działką o nr ewid. 148/20).

3. W przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem, odpowiednie ustalenia planu należy przypisać do zmienionej numeracji działki ewidencyjnej.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 3. W skład obszaru objętego planem wchodzi grunty rolne klasy IV, V i VI (użytki gruntowe: ŁIV – pow. 0,9200 ha, ŁV – pow. 0,2400 ha, ŁVI – pow. 0,4100 ha, PsV – pow. 1,1800 ha, PsVI – pow. 0,1200 ha, RIVa – pow. 0,7100 ha, RIVb – pow. 2,6100 ha, RV – pow. 0,4200 ha, W-ŁIV – pow. 0,0300 ha i W-PsV – pow. 0,0500 ha), wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego.

§ 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 terenów zgodnie z kierunkami określonymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy;
- 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 zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI o odpowiedniej numeracji,
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW o odpowiedniej numeracji,
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem Kcpj,
- 6) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem Kcp.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej.

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 planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, 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,
- 7) 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 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.),
- 8) 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.),
- 9) 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 (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1034 z późn. zm.),
- 10) 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 (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.),
- 11) froncie działki - należy przez to rozumieć front działki, o którym mowa w § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz.1588).

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 około 3,60 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML**.

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 około 2,48 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny o funkcji rekreacyjnej i ochronnej, planowane głównie do zagospodarowania zielenią.

3. Teren 1ZP jest terenem dostępu do wód publicznych.

§ 10. 1. Ustala się teren zieleni naturalnej, o powierzchni około 0,12 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej o charakterze zieleni ekologiczno-krajobrazowej, przeznaczony do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych, niewymagający urządzenia i stałej pielęgnacji.

3. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzoną, z preferencją dla powierzchni zadarnionych.

§ 11. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, o łącznej powierzchni około 0,11 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI, 2ZI**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny o funkcji izolacyjnej, spełniające rolę buforów niwelujących wzajemne oddziaływanie poszczególnych kolonii zabudowy rekreacji indywidualnej, planowane do zagospodarowania zielenią.

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

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

§ 13. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, o powierzchni około 0,04 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kcpj**.

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

§ 14. 1. Ustala się teren ciągu pieszego, o powierzchni około 0,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kcp**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren służący do komunikacji pieszej, rekreacji oraz obsługi infrastrukturalnej terenów sąsiednich

Rozdział 3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML**:

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:

- a) w stosunku do drogi publicznej powiatowej, przyległej od strony północnej do obszaru objętego planem, w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi,
 - b) w stosunku do jeziora Druglin, przyległego od strony południowej do obszaru objętego planem, w odległości 100 m od linii brzegu jeziora,
 - c) w stosunku do drogi wewnętrznej, w odległości 5 m od granic terenu KDW,
 - d) w stosunku do ciągu pieszo-jezdny, w odległości 5 m od granic terenu Kcpj,
- 2) odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują przepisy odrębne,
 - 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją na poddaszu,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - 5) dachy budynków strome, dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą,
 - 6) nachylenie głównych połaci dachowych budynków zawierające się w przedziale od 35 stopni do 45 stopni,
 - 7) układ głównych połaci dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do drogi wewnętrznej KDW o odpowiedniej numeracji i ciągu pieszo-jezdny Kcpj,
 - 8) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie ustala się,
 - 9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,30,
 - 10) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90,
 - 11) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 13) zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², w tym łącznie z przyległym terenem: ZP o odpowiedniej numeracji, ZI o odpowiedniej numeracji i ZN, położonym w granicach wydzielonej działki ewidencyjnej,
 - b) maksymalna ilość działek wydzielanych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, położonych w granicach jednej kolonii: 20 sztuk .

2. Dopuszcza się budowę nowych i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w granicach terenów zrealizowano sieć telekomunikacyjną), o ile nie jest to sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Miejsca parkingowe należy urządzać na własnym terenie w ilości wynikającej z potrzeb, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej.

4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 23 ust. 1 oraz § 24 ust. 3.

5. Na terenie 1ML lub 2ML, w sąsiedztwie terenu 1KDW, pomiędzy linią rozgraniczającą teren a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się budowę stacji transformatorowej.

§ 16. 1. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP:

- 1) zagospodarowanie terenów zielenią o charakterze rekreacyjnym i ochronnym dla wód jeziora Druglin,
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek,
- 3) na terenie 1ZP dopuszcza się urządzenie plaży, kąpieliska lub przystani wodnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) w związku z kwalifikacją terenu 1ZP jako terenu dostępu do wód publicznych, dopuszcza się lokalizację na nim obiektów budowlanych w zakresie niezbędnym do obsługi plaży, kąpieliska i przystani w tym: realizację obiektów małej architektury, grili ogrodowych, deszczochronu, wiaty rekreacyjnej, hangaru na sprzęt pływający i urządzeń do jego wodowania oraz obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną na potrzeby

tych terenów, takich jak: uzbrojenie terenów, ciągi pieszce, obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku,

a) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

b) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,10,

d) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się,

e) przy realizacji i użytkowaniu plaży oraz dostępu do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji kąpieliska należy uwzględnić wymagania określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczące:

- minimalnej jakości wody w kąpielisku,

- bezpieczeństwa osób pływających i kąpiących się.

5) powierzchnia biologicznie czynna terenu 1ZP nie może być mniejsza niż 70% powierzchni terenu,

6) powierzchnia biologicznie czynna terenu 2ZP nie może być mniejsza niż 90% powierzchni terenu.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 23 ust. 1 oraz § 24 ust. 3.

3. Zagospodarowanie terenu winno uwzględniać występowanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i wynikające stąd ograniczenia, określone w przepisach odrębnych.

§ 17. 1. Ustalenia dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI i 2ZI:

1) zagospodarowanie terenów zielenią izolacyjną, spełniającą rolę buforów niwelujących wzajemne oddziaływanie poszczególnych kolonii zabudowy rekreacji indywidualnej,

2) minimalna szerokość pasa roślinności wysokiej i średniej: 3 m,

3) zakaz lokalizacji budynków,

4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić 100% powierzchni działki ewidencyjnej w granicach terenu ZI o odpowiedniej numeracji.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 23 ust. 1.

§ 18. 1. Ustalenia dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN:

1) teren zieleni naturalnej o charakterze zieleni ekologiczno-krajobrazowej, przeznaczony do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych, w tym ekosystemów wodnych i lądowych,

2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń,

3) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,

4) należy zachować ekosystemy wodne, w granicach gruntów stale lub okresowo podmokłych, stanowiące miejsca rozrodu i ostoi płazów,

5) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić 100% powierzchni terenu.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 23 ust. 1 oraz § 24 ust. 3.

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

1) ustalenia dla terenu 1KDW: droga wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów przyległych, spełniająca wymagania drogi pożarowej,

a) minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 8 m,

b) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- 2) ustalenia dla terenu 2KDW: droga wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów przyległych, zakończony placem nawrotowym umożliwiającym zawracanie pojazdów,
 - a) minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 8 m,
 - b) minimalne wymiary placu nawrotowego: 12,5 m na 12,5 m,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) w granicach terenów planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się urządzenie dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych, bez wyodrębnienia jezdni i chodników.
 2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 23 ust. 1.

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

- 1) ciąg pieszo-jezdny, przeznaczony do obsługi terenów przyległych, zakończony placem nawrotowym umożliwiającym zawracanie pojazdów,
- 2) minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 5 m,
- 3) minimalne wymiary placu nawrotowego: 12,5 m na 12,5 m,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 5) w granicach terenu planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 23 ust. 1.

§ 21. 1. Ustalenia dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem Kcp:

- 1) ciąg pieszy, umożliwiający komunikację pieszą pomiędzy koloniami zabudowy rekreacji indywidualnej oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- 2) minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 3 m.
 2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 23 ust. 1.

Rozdział 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

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

2. Obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich.
3. Obowiązuje zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.
4. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 23. 1. Obszar objęty planem, zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 52, poz. 725 z dnia 22 kwietnia 2003r.), położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich. Obowiązują na nim ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z rozporządzenia Nr 152 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 roku, w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 179 poz. 2637 z dnia 21 listopada 2008 r.).

2. W planie przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wyznaczone w planie tereny zabudowy rekreacji indywidualnej należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.); dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

3. Wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

4. Wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
- 2) ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego,
- 3) zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej oraz 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

§ 24. 1. Na obszarze objętym planem występuje zabytek archeologiczny, oznaczony jako stanowisko archeologiczne AZP 23-77/15.

2. Na rysunku planu oznaczono stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej. Strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar o promieniu 60 m od punktu centralnego stanowiska archeologicznego, oznaczonego symbolem AZP 23-77/15.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej prowadzenie wszelkich prac, zwłaszcza ziemnych, podlega ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1446, z późn. zm.)

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 pkt 1-3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.).

5. Na obszarze objętym planem nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

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

7. Na obszarze 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

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem projektuje się w oparciu o:
 - a) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW,
 - b) ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w planie, oznaczony symbolem Kcpj,
 - c) ciąg pieszy, wyznaczony w planie, oznaczony symbolem Kcp,
- 2) włączenie dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW do drogi publicznej powiatowej nr 1852N, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez budowę miejsc postojowych na terenach: ML o odpowiedniej numeracji, w granicach poszczególnych działek budowlanych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów przeznaczonych w planu pod zabudowę, w media infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia:

- a) sieci wodociągowe z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
- b) sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) sieci elektroenergetyczne,
- d) sieci telekomunikacyjne,
- e) sieci gazowe,
- f) sieci ciepłownicze.

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 granicach obszaru objętego planem, na warunkach określonych w planie.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych plan ustala: odprowadzanie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych oraz ścieków opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji zieleni,
- 3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z obszaru planu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, z wykorzystaniem istniejącej sieci elektroenergetycznej i poprzez budowę sieci, przyłączy i urządzeń niskiego i ewentualnie średniego napięcia,
- 2) możliwość pozyskania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w postaci systemów wytwórczych energii elektrycznej z wykorzystaniem urządzeń (instalacji) fotowoltaicznych (systemów wytwarzania energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego), o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

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 z indywidualnych źródeł, przy wykorzystaniu dozwolonych paliw i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,

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) sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, 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

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

Rozdział 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 28. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętej planem, ze względu na objęcie planem nieruchomości, której konfiguracja przestrzenna zapewnia właścicielom zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie oraz jej jednolity, w chwili uchwalenia planu, stan władania.

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 Druglin, zgodnie z rozporządzeniem Nr 152 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 roku, w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 179 poz. 2637 z dnia 21 listopada 2008 r.) z wyjątkami powołanymi w ww. rozporządzeniu.

2. Ograniczenia w zabudowie terenów zapisano w rozdziale 3.

3. W związku z występowaniem w granicach planu sieci telekomunikacyjnej (w granicach terenów oznaczonych symbolami 1ML, 2ML i 1KDW), nakazuje się utrzymywanie użytkowanych nieruchomości w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu tej sieci, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

4. W granicach terenu objętego planem występują urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych. Realizacja zabudowy kolidującej z urządzeniami melioracyjnymi, których funkcjonowanie wpływa na działki sąsiednie, wymaga ich przebudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Orientacyjna lokalizacja urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w postaci rowu i rurociągów drenarskich, została oznaczona na rysunku planu, na podstawie dokumentów otrzymanych z Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Ełku.

Rozdział 11. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

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

2. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. Obszar 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 30 %.

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.

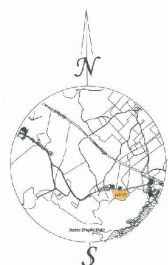
Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Piel

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W GMINIE STARE JUCHY, W OBRĘBIE ROGALE, ZWANY "ROGALIK - 1"

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVI.223.2017
RADY GMINY STARE JUCHY
z dnia 18 października 2017 roku

SKALA 1:1000



SZKIC ORIENTACYJNY
SKALA 1:50000

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1: 1000

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STARE JUCHY
skala 1:25000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA RYSUNKU STUDIUM:

- użytki zielone
- grunty orme z przewagą gleb kl. IIIb - IVb
- lasy
- lasy wodochronne
- jeziora
- grunty w zasobie AWPRSP (listopad 1999)
- granica jednostek arch.-krajobrazowych
- granica strefy ochronnej jezior
- ujęcie wód podziemnych
- oczyszczalnia ścieków projektowana

WSKAZ:

Alle wykazano na planie w formie punktów, nie wykonano na niniejszym planie strukturalnych wytyceń dla składowania ziemi, dozwolonego zaliczenia, a także na planie do dnia 18 września 2017 r. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 2018 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 18 października 2017 r.

Na opracowaniu wykorzystano dane z planu graniczny na granicę między obszarami:

obszar	tytuł	data	autor	wykonanie
obszar 1	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO
obszar 2	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO
obszar 3	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO
obszar 4	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO
obszar 5	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO
obszar 6	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO
obszar 7	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO
obszar 8	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO
obszar 9	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO
obszar 10	1000/2016	2016	GEODETA LEONARDO	GEODETA LEONARDO

LEGENDA RYSUNKU PLANU:

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- ML** TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZI** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- Kcpj** TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- Kcp** TEREN CIĄGU PIESZEGO

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE;
USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- TEREN WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW WYTWORZONYCH Z GLEB POCHODZENIA ORGANICZNEGO - wg kopii mapy glebowo-rolniczej w skali 1:5000
- PROPOZYCJA PRZEBIEGU LINII PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA URZĄDZEŃ MELIORACYJNYCH W POSTACI ROWU I RUROCIĄGÓW DRENARSKICH

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXVI.223.2017
Rady Gminy Stare Juchy
z dnia 18 października 2017r.**

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Stare Juchy, w obrębie Rogale, zwanego „Rogalik – 1” (to jest od 14.08.2017r. do 12.09.2017r.) oraz w terminie do 26.09.2017r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w wyżej wymienionym projekcie planu.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Stare Juchy, w obrębie Rogale, zwany „Rogalik – 1”, 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.