

**UCHWAŁA NR ..... projekt wyłożony do publicznego wglądu**  
**RADY GMINY STARE JUCHY**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Stare Juchy, w obrębach Kaltki i Olszewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Stare Juchy uchwała, co następuje:

**§1. 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 gminie Stare Juchy, w obrębach Kaltki i Olszewo, na obszarze o powierzchni około 2,91 ha, obejmującym działki oznaczone nr ewid. 40/2, 41/2, 78/2, położone w obrębie Kaltki oraz działki oznaczone nr ewid. 14/1, 15/1 i część działki o nr ewid. 232, położone w obręb Olszewo, zwany dalej planem.

2. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała,
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Juchy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Juchy o 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, stanowiące załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały nr XVII.114.2020 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 23 września 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Stare Juchy, w obrębach Kaltki i Olszewo.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają: odpowiednio północną i północno-wschodnimi granicami działek o nr ewid. 40/2, 78/2 i 41/2 (granice z działką o nr ewid. 96/3 – droga publiczna powiatowa nr 1714 N), następnie odpowiednio południowo-wschodnią i południową granicą działki o nr ewid. 15/1 (granica z działką o nr ewid. 15/2 – droga publiczna gminna nr 1848 N), przez działkę o nr ewid. 232 i dalej odpowiednio południowo-wschodnią i południową granicą działki o nr ewid. 14/1 (granica z działką o nr ewid. 14/3 – droga publiczna gminna nr 1848 N), zachodnią granicą działki o nr ewid. 14/1 (granica z działką o nr ewid. 32 – użytek gruntowy dr) i kolejnie zachodnią granicą działki o nr ewid. 40/2 (granica z działką o nr ewid. 93 – użytek gruntowy dr).

3. W przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem, odpowiednie ustalenia planu należy przypisać do zmienionej numeracji działek ewidencyjnych.

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.**

**§ 3.** W skład obszaru objętego planem wchodzi grunty rolne klas IV – VI (użytki gruntowe: ŁIV, W-RVI, W-RV, W-RIVa, PsVI, RIVb, RV, RVI, RVIz), wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego.

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 3) zapewnienie rozwoju terenów zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy, przy uwzględnieniu ograniczeń w ich zagospodarowaniu, wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

**§ 5. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym, z dopuszczeniem usług agroturystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM/U,
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML o odpowiedniej numeracji,

- 3) tereny zieleni z gruntami pod rowami, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN(W) o odpowiedniej numeracji,
- 4) tereny rolnicze z gruntami pod rowami, oznaczone na rysunku planu symbolem R(W),
- 5) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 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.

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

3. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

4. Granice obszaru objętego planem, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

5. Granicami lokalnego korytarza ekologicznego na obszarze planu, obejmującego tereny R(W), 1ZN(W) i 2ZN(W), są zewnętrzne granice tych terenów tj. granice odpowiednio z terenami: 1ML, 2ML, RM/U oraz z położonymi poza granicami planu terenami: pasem drogowym drogi publicznej powiatowej, pasem drogowym drogi publicznej gminnej.

§ 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 danych terenach, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 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) usługach agroturystycznych - należy przez to rozumieć usługi służące rozwojowi turystyki wiejskiej, związane z obsługą agroturystów (osób przebywających w celach wypoczynkowych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym), w zakresie wynajmowania przez rolników pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwie rolnym innych usług związanych z pobytem agroturystów,
- 6) 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.),

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 zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym, z dopuszczeniem usług agroturystycznych**, o powierzchni około 0,35 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem RM/U.

2. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym.

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne terenów: usługi agroturystyczne.

4. W ramach zabudowy zagrodowej planuje się w szczególności realizację:

- 1) budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich,
- 2) infrastruktury towarzyszącej,
- 3) budowli rolniczych.

4. W ramach usług agroturystycznych planuje się w szczególności realizację:

- 1) budynków mieszkalnych, z pokojami do wynajęcia agroturystom,
- 2) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku (rekreacji indywidualnej, letniskowych), z pokojami do wynajęcia agroturystom,
- 3) infrastruktury towarzyszącej,
- 4) miejsc na ustawianie namiotów w prowadzonym gospodarstwie rolnym.

5. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się budowę sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanych ściśle z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów realizowanych na tych terenach w ramach ich przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na warunkach określonych § 22 ust. 9.

**§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, o łącznej powierzchni około 1,57 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML i 2ML**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.

3. W ramach przeznaczenia terenów:

- 1) planuje się realizację:
  - a) budynków rekreacji indywidualnej,
  - b) infrastruktury towarzyszącej,
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) budynków gospodarczych, garażowych,
  - b) wiat rekreacyjnych,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych ściśle z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów realizowanych na tych terenach w ramach ich przeznaczenia, realizowanych na warunkach określonych § 22 ust. 9.

**§ 10. 1. Ustala się tereny zieleni z gruntami pod rowami**, o łącznej powierzchni około 0,25 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZN(W) i 2ZN(W)**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zieleni z gruntami pod rowami.

3. W ramach przeznaczenia terenów adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych § 22 ust. 9.

**§ 11. 1. Ustala się tereny rolnicze z gruntami pod rowami**, o powierzchni około 0,49 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem **R(W)**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny rolnicze, w części zajęte pod otwarte rowy pełniące funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych dla gruntów wykorzystywanych do produkcji rolniczej oraz obejmujące lokalne obniżenie terenu w tym grunty wytworzone z gleb pochodzenia organicznego.

3. W ramach przeznaczenia terenów adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych § 22 ust. 9.

**§ 12. 1. Ustala się tereny drogi wewnętrznej**, o powierzchni około 0,25 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

### **Rozdział 3**

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

**§ 13. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym, z dopuszczeniem usług agroturystycznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/U**:

- 1) lokalizacja budynków i budowli rolniczych przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku dróg publicznych: powiatowej w odległości 20 m od zewnętrznych krawędzi jezdni tej drogi, gminnej w odległości 15 m od zewnętrznych krawędzi jezdni tej drogi,
- 2) odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy regulują przepisy odrębne,
- 3) ilość kondygnacji budynków: od jednej do trzech, w tym parter, poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i piwnica;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- 5) dachy budynków o układzie głównych połaci dwuspadowym lub wielospadowym,
- 6) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachów budynków: od 30 stopni do 45 stopni,
- 7) kolor pokryć dachowych dachów budynków: odcienie czerwieni,
- 8) układ głównych kalenic dachów budynków w stosunku do drogi: w przybliżeniu prostopadły lub równoległy do osi drogi,
- 9) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie ustala się,
- 10) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,30,
- 11) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,005,

12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>,

14) zabudowę należy wkomponować w istniejącą rzeźbę terenu; obowiązuje zakaz takiego przekształcenia rzeźby terenu, że zniszczeniu ulegną jej charakterystyczne cechy i zostanie ona pozbawiona walorów decydujących o jej krajobrazotwórczym znaczeniu,

15) zachować zadrzewienia przydrożne, zlokalizowane na terenie RM/U w sąsiedztwie przyległych do niego dróg publicznych, w zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Miejsca do parkowania należy urządzać na własnym terenie, w ilości wynikającej z potrzeb, lecz nie mniej niż:

1) dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny (w tym w pomieszczeniu garażowym),

2) w przypadku realizacji usług agroturystycznych, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na każde dwa pokoje przeznaczone do wynajęcia agroturystom i minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, nakazy i zakazy, określone w § 19.

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

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

a) dróg publicznych: powiatowej w odległości 20 m od zewnętrznych krawędzi jezdni tej drogi, gminnej w odległości 15 m od zewnętrznych krawędzi jezdni tej drogi,

b) drogi wewnętrznej (teren KDW) w odległości 5 m od jej najbliższej granicy,

2) odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i od granicy (konturu) lasu, regulują przepisy odrębne,

3) ilość kondygnacji budynków: od jednej do trzech, w tym parter, poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i piwnica,

4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

5) dachy budynków o układzie głównych połaci dwuspadowym lub wielospadowym,

6) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachów budynków: od 30 stopni do 45 stopni,

7) kolor pokryć dachowych dachów budynków: odcienie czerwieni,

8) układ głównych kalenic dachów budynków w stosunku do drogi: w przybliżeniu prostopadły lub równoległy do osi drogi,

9) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie ustala się,

10) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,25,

11) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,005,

12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>,

14) zabudowę należy wkomponować w istniejącą rzeźbę terenu; obowiązuje zakaz takiego przekształcenia rzeźby terenu, że zniszczeniu ulegną jej charakterystyczne cechy i zostanie ona pozbawiona walorów decydujących o jej krajobrazotwórczym znaczeniu,

15) zachować zadrzewienia przydrożne, zlokalizowane na terenach 1ML i 2ML w sąsiedztwie przyległej do nich drogi publicznej, w zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Miejsca do parkowania należy urządzać na własnym terenie, w ilości wynikającej z potrzeb, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniu garażowym) na jeden budynek rekreacji indywidualnej.

3. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, nakazy i zakazy, określone w § 19 .

**§ 15. 1. Ustalenia dla terenów zieleni z gruntami pod rowami, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN(W) i 2ZN(W):**

1) zagospodarowanie terenów zielenią przy priorytecie zapewnienia drożności lokalnego korytarza ekologicznego, w tym rowu,

2) wprowadza się zakaz lokalizacji ogrodzeń w granicach terenów,

3) tereny funkcjonalnie powiązane z terenami R(W), z zastrzeżeniem pkt 4,

4) tereny mogą stanowić zaplecza działek budowlanych wydzielanych z terenów oznaczonych symbolem ML o odpowiedniej numeracji i funkcjonować w powiązaniu z tymi terenami oraz terenami R(W),

5) w stosunku do rowu mają zastosowanie przepisy odrębne.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, nakazy i zakazy, określone w § 19.

**§ 16. 1. Ustalenia dla terenów rolniczych z gruntami pod rowami**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R(W)**:

- a) zagospodarowanie terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy priorytecie zapewnienia drożności lokalnego korytarza ekologicznego, w tym rowu,
- b) wprowadza się zakaz lokalizacji ogrodzeń w granicach terenów.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, nakazy i zakazy, określone w § 19.

**§ 17. 1. Ustalenia dla terenów drogi wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**:

- 1) droga wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów przyległych i sąsiednich,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 6 m do 7 m, z miejscowymi zwiększeniami tej szerokości w sąsiedztwie dróg publicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) w granicach terenów dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z postanowieniami § 22.
- 5) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, nakazy i zakazy, określone w § 19.

#### **Rozdział 4**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu.**

**§ 18. 1.** Nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób nawiązujący do tradycyjnych form wiejskiej zabudowy mazurskiej, zharmonizowanej z zabudową istniejącą i otaczającym krajobrazem, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w rozdziale 3.

2. Zakaz stosowania dachów płaskich i pokryć dachowych w kolorach innym niż odcienie czerwieni.

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

4. W granicach planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji, z wyjątkiem zadrzewień przydrożnych oraz rowu, objętych ochroną w zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz lokalnego korytarza ekologicznego.

#### **Rozdział 5**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 19. 1.** Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

2. Tereny R(W), 1ZN(W) i 2ZN(W), tworzą lokalny korytarz ekologiczny, w szczególności korytarz migracyjny dla bobra europejskiego (*Castor fiber*). Zagospodarowanie tych terenów winno zapewniać drożność i funkcjonalność korytarza ekologicznego. Przepis ust. 5 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

3. W planie przyjmuje następującą kwalifikację terenu w zakresie ochrony przed hałasem:

- wyznaczone w planie tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolno, hodowlanym, ogrodniczym, z dopuszczeniem usług agroturystycznych, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,

- wyznaczone w planie tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 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).

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

5. 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,
- 4) utrzymania lokalnego korytarza ekologicznego, w granicach terenów R(W), 1ZN(W) i 2ZN(W).

6. Obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych (w szczególności ochronie podlegają stosunki wodne na obszarze lokalnego obniżenia terenu, w granicach terenu R(W)), z wyjątkami określonymi w przepisach odrębnych.

#### **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.**

**§ 20.** 1. Na obszarze 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 (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.).

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

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

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

5. W planie nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem opracowania, na dzień sporządzenia niniejszego planu, audytu krajobrazowego.

## **Rozdział 7**

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

**§ 21.** 1. Obszar objęty planem posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1714 N i do drogi publicznej gminnej nr 1848 N, przyległych do obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem planuje się w oparciu o:

- drogi publiczne, przyległe do obszaru objętego planem,

- drogę wewnętrzną, wyznaczoną w planie, oznaczoną symbolem KDW; włączenie drogi wewnętrznej do dróg publicznych (powiatowej i gminnej) zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się urządzenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, w powiązaniu z drogą wewnętrzną, przyległą do obszaru objętego planem.

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

**§ 22.** 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 istniejącej sieci telekomunikacyjnej, a także jej remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenów, na warunkach określonych w planie,

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) obszar objęty planem w chwili jego uchwalenia nie posiada dostępu do sieci wodociągowej,

2) zaopatrzenie w wodę planuje się z indywidualnych, lokalnych ujęć wód podziemnych, zrealizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych w granicach działek budowlanych na terenach RM/U i ML o odpowiedniej numeracji,

3) ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, w przypadku jej budowy lub po dokonaniu niezbędnej rozbudowy wodociągu zlokalizowanego w dalszym sąsiedztwie obszaru objętego planem,

4) lokalizacja sieci wodociągowej w granicach planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolem KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 9.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych plan ustala:

1) obszar objęty planem w chwili jego uchwalenia nie posiada dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej i nie znajduje się w granicach aglomeracji Stare Juchy, wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,

- 2) odprowadzanie ścieków bytowych planuje się:
  - a) do przydomowych oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) do zbiorników bezodpływowych, z sukcesywnym ich opróżnianiem i wywozem ścieków do oczyszczalni ścieków,
- 3) lokalizacja zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach RM/U i ML o odpowiedniej numeracji, w granicach działek budowlanych,
- 4) ustala się możliwość lub odpowiednio obowiązek na podstawie przepisów odrębnych, odprowadzania ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, w przypadku budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolem KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 9.
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych plan ustala:
    - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
    - 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji zieleni.
  5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
    - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
    - 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,
  - 3) lokalizacja sieci elektroenergetycznej w granicach planu planowana jest w granicach terenów oznaczonych symbolem KDW; dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej i ewentualnej stacji transformatorowej na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 9.
  6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
    - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych w granicach działek budowlanych,
    - 2) lokalizacja sieci gazowej w granicach planu planowana jest w granicach terenów oznaczonych symbolem KDW; dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 9.
  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 i projektowane sieci telekomunikacyjne,
    - 2) sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 3) lokalizacja nowej sieci telekomunikacyjnej w granicach planu planowana jest w granicach terenów oznaczonych symbolem KDW; dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnej na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 9,
    - 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
  9. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych na terenach ML o odpowiedniej numeracji i terenie RM/U, w pasie pomiędzy granicą terenów z przyległymi do obszaru planu drogami publicznymi (powiatową i gminną), a maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem że ich realizacja nie będzie sprzeczna z pozostałymi ustaleniami planu. Budowa sieci infrastruktury technicznej na terenach R(W) i ZN(W) o odpowiedniej numeracji jest możliwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy zapewnieniu drożności i funkcjonalności korytarza ekologicznego.
  10. 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.**

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

## **Rozdział 9**

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

§ 24. 1. W granicach planu nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

2. W przypadku przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenie ML o odpowiedniej numeracji: 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach ML o odpowiedniej numeracji: 20 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 80° do 100°,
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt 1-3 nie stosuje się do działki wydzielanej pod drogę wewnętrzną (teren KDW) oraz w odniesieniu do terenu ZN(W) o odpowiedniej numeracji.

3. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się do terenów RM/U i R(W), w związku dyspozycją art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), z powodu przeznaczeniem ich w planie na cele rolne.

#### **Rozdział 10**

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

§ 25. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

2. Nie wyznacza się terenów z zakazem zabudowy.

3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zapisano w rozdziale 3.

#### **Rozdział 11**

**Ustalenia w zakresie obrony cywilnej.**

§ 26. 1. Oświetlenie zewnętrzne (np. drogi, budynków) należy przystosować do wygaszania.

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

#### **Rozdział 12**

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

§ 27. 1. Obszar objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **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.**

§ 28. 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.**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Stare Juchy

.....

Projekt uchwały sporządziła:  
dr inż. Dorota Tomaszewicz-Zaluska  
uprawnienia urbanistyczne nr 1555