

UCHWAŁA NR VIII.27.2024
RADY GMINY STARE JUCHY
z dnia 30.10.2024r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek ewidencyjnych o nr 48/6, 48/7 i 109/9.

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.), 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 2024r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr XX.135.2021 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 26 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego działki o nr ewid. 48/6, 48/7 i 109/9, zmienionej Uchwałą Nr LII.328.2023 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 9 listopada 2023r., po stwierdzeniu, braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Juchy, uchwalonego uchwałą Nr XXV/84/2000 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 30 października 2000r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Stare Juchy uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§1. 1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek ewidencyjnych o nr 48/6, 48/7 i 109/9, o łącznej powierzchni około 10,12 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Stare Juchy Nr XX.135.2021 z dnia 26 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego działki o nr ewid. 48/6, 48/7 i 109/9, zmienionej Uchwałą Nr LII.328.2023 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 9 listopada 2023r.

3. Plan składa się z następujących elementów:

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

§2. 1. Teren objęty planem stanowi grunty o następującej strukturze: RIVa, RIVb, PsIV, ŁIV, ŁV, ŁVI, W-ŁIV, N.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów, określone odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym.
4. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.
5. Elementy rysunku planu nie zawarte w ust. 3 mają charakter informacyjny.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym;
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które obowiązuje na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub stanowi alternatywę dla przeznaczenia podstawowego.
 - 4) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć usługi turystyczne i usługi hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 5) **infrastrukturze towarzyszącej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: obiekty, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą maksymalne zbliżenie ściany budynku do drogi, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.) jak też ich części podziemnych;
 - 7) **kącie nachylenia połaci** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
 - 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. W odniesieniu do innych pojęć i określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach prawa.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli cyfrowo - literowych:
 - 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML,**
 - 2) teren usług turystycznych, oznaczony symbolem: **1UT,**
 - 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW,**
 - 4) teren komunikacji pieszej, oznaczone symbolem: **1KP,**
 - 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem : **1E,**
 - 6) teren zieleni i komunikacji, oznaczone symbolem: **1Z-K,**
 - 7) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z,**
 - 8) urządzenia melioracji wodnych – rowy, oznaczone symbolem: **1WR.**

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego kształtują ustalenia dotyczące:
 - 1) parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów.
3. Linie, o których mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz miejsc do parkowania, dojść i dojazdów.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy w granicach obszaru objętego planem: 12,0 m chyba, że ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych w planie terenów stanowią inaczej.

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

1. Teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
2. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Projektowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenów należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu, zachowując istniejące ukształtowanie terenu i walory krajobrazowe.
4. Przyjmuje się, że wskazane w planie tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (oznaczone symbolem ML) oraz teren usług turystycznych (oznaczony symbolem UT) oraz tereny zieleni (oznaczone symbolem Z), należy traktować jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.
5. Na terenie objętym planem obowiązuje stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego.
6. Wprowadza się zakazy:
 - 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości,
 - 3) zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
8. Ustala się nakaz kształtowania zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
9. Działalność usługową w zakresie usług turystycznych, należy prowadzić w sposób niezakłócający funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich.
10. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Zakaz ten nie dotyczy również przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

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

1. Na terenie objętym planem, nie występują udokumentowane obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 poz. 840 z późn. zm.), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także dobra kultury współczesnej.
2. Wszelkie odkryte w trakcie robót budowlanych i prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

1. Teren objęty planem podlega ochronie z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r., w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 74, poz. 1295, z dnia 14.06.2011r.), zmienionej uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2257 z dnia 24 czerwca 2014 r.).
2. Teren objęty planem znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.
3. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

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

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg: 90° z tolerancją $\pm 15^\circ$.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania wydzielen z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:
 - a) drogę gminną wewnętrzną, przyległą do terenu objętego planem, posiadającą włączenie do drogi publicznej powiatowej,
 - b) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW,
 - c) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KP.
 - 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) na terenach ML: 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej (w tym w pomieszczeniach garażowych);
 - b) na terenie UT: stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych,
 - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomicznych;
 - powyższe wskaźniki należy obliczać proporcjonalnie do zaprojektowanych miejsc noclegowych i konsumpcyjnych; w przypadku, gdy na podstawie wskaźników określonych powyżej, obliczony wynik liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, ilość miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczb całkowitych.

- c) w granicach każdej działki budowlanej, na której realizowana będzie funkcja usługowa, należy zrealizować minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 3) Na pozostałych terenach miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 5) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych naziemnych o nawierzchni ażurowej.
2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remont, przebudowę i rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, a także ich likwidację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących teren objęty planem w granicach linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszych oraz na pozostałych terenach, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenów i nie narusza przepisów odrębnych.
 - 3) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, w tym do spożycia oraz przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej.
4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
 - 1) Teren objęty planem znajduje się poza granicami aglomeracji Stare Juchy, wyznaczonej uchwałą nr XVIII.120.2020 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Stare Juchy (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 17 grudnia 2020r. poz. 5197).
 - 2) Obsługę w zakresie odprowadzania ścieków docelowo należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
 - 3) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne.
 - 4) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych i utwardzonych należy zagospodarować indywidualnie, w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych.
 - 5) Gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznacza się teren pod lokalizację stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.
 - 2) Nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 3) Lokalizacje obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych.

6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

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

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

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

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

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

9. Ustala się możliwość wykorzystania na potrzeby projektowanej zabudowy, urządzeń wytwarzających energię elektryczną i ciepłą z odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

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

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

§13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w szczególności określone w uchwale nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r., w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295, z dnia 14.06.2011r.), zmienionej uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2257 z dnia 24 czerwca 2014 r.).

2. Zgodnie z kopią mapy glebowo – rolniczej w skali 1:5000, pochodzącej z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Ełku, w granicach terenu objętego planem mogą występować grunty pochodzenia organicznego, których zasięg oznaczono na rysunku planu. Na terenach tych mogą wystąpić złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych i konieczność stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych.

3. Według danych zawartych w ewidencji melioracji wodnych, udostępnionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, w granicach terenu objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych: rurociągi drenarskie i rowy otwarte, podlegające ochronie zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. Projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń. Przebudowa lub likwidacja wskazanych urządzeń jest możliwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Orientacyjną lokalizację ww. urządzeń melioracji wodnych oznaczono na rysunku planu, na podstawie kopii „Mapy ewidencyjnej wód i urządzeń melioracyjnych” w skali 1:5000.

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

1. Oświetlenie dróg i budynków należy realizować w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej.
2. Zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

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

1. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości: 30%.

**ROZDZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej,
 - d) obiektów architektury ogrodowej, wiat i altan rekreacyjnych,
 - e) zieleni urządzonej z wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych oraz obcych rodzimej flory, w szczególności żywotników.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innego budynku;
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 5m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW oraz drogi znajdującej się poza granicami terenu objętego planem, a także od linii rozgraniczającej ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
 - 9,0 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dachy budynków rekreacji indywidualnej należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°- 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
 - e) dachy budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan należy kształtować jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°;
 - f) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek, a także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);

g) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony frontu działki: 20m, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,

h) w elewacjach budynków stosować materiały w kolorystyce barw stonowanych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, tynki, beton, blacha corten.

5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 50%;

b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30 (30%);

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: nie ustala się;

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9;

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m²;

g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami określonymi w §11 ust.1 pkt 2 lit. a oraz pkt 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dla terenu usług turystycznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UT:

1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:

a) podstawowe: teren o funkcji usługowej w zakresie turystyki, wskazany do budowy budynków i budowli służących turystyce i rekreacji, w tym usług hotelarskich i związanych z nimi usług gastronomii, z wykluczeniem usług transportowych i wynajmu pojazdów samochodowych.

b) dopuszczalne: nie ustala się.

2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się także realizację:

a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych w szczególności takich jak: obiekty odnowy biologicznej, basen, plac zabaw dla dzieci, boisko do siatkówki, kort tenisowy, place do gier terenowych, miejsca piknikowe;

b) zabudowy towarzyszącej: budynki gospodarcze i garażowe, obiekty higieniczno-sanitarne, obiekty architektury ogrodowej, wiaty i altany rekreacyjne;

c) zieleni urządzonej, z wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych oraz obcych rodzimej florze, w szczególności żywotników,

d) infrastruktury towarzyszącej.

3) Ustala się następujące zasady wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości:

- 5m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW i 3KDW.

b) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:

- 12,0 m dla budynków usługowych,

- 10,0 m dla budynków towarzyszących: gospodarczych i garażowych;

- 10,0 m dla pozostałych obiektów.

c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków usługowych: do trzech kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków towarzyszących: jedna kondygnacja nadziemna;

e) dachy budynków należy kształtować jako jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15°- 50°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;

g) pokrycie dachów blachą lub dachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dopuszcza się także pokrycia z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek; dla obiektów budowlanych o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);

h) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,

i) w elewacjach budynków stosować materiały w kolorystyce barw stonowanych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, tynki, beton, blacha corten.

4) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia biologicznie czynna terenu: minimum 40%;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,40 (40%);

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: nie ustala się;

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami określonymi w §11 ust.1 pkt 2 lit. b i c oraz pkt 4 i 5 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z:

1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:

a) podstawowe: tereny zieleni o funkcji izolacyjnej, rekreacyjnej i ochronnej;

b) dopuszczalne: nie ustala się.

2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

a) zieleni o funkcji izolacyjnej i rekreacyjnej oraz ochronnej,

b) urządzeń wodnych, a także ich odbudowę, remonty i naprawy,

c) obiektów architektury ogrodowej,

d) infrastruktury towarzyszącej,

3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,

b) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz zabagnień i torfowisk, wynikająca z przepisów odrębnych, z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, z wyjątkami powołanymi w tych przepisach.

c) Na terenie 3Z obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej na podstawie przepisów uchwały, o której mowa w §13 ust. 1, w związku z lokalizacją tego terenu w pasie 100m od linii brzegu jeziora Zawadzkiego.

d) dopuszcza się nasadzenia nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi z wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych oraz obcych rodzimej flory w szczególności żywotników,

e) powierzchnia biologicznie czynna terenu: minimum 95%.

4. Ustalenia dla terenu zieleni i komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1Z-K:

1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:

a) podstawowe: tereny zieleni o funkcji izolacyjnej, rekreacyjnej i ochronnej;

b) dopuszczalne: tereny komunikacji.

2) W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację:

a) zieleni o funkcji izolacyjnej i rekreacyjnej oraz ochronnej,

b) urządzeń wodnych, a także ich odbudowę, remonty i naprawy,

c) infrastruktury towarzyszącej,

3) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszczalnego terenu dopuszcza się realizację:

a) kładek i ścieżek pieszo-rowerowych, a także połączenia drogowego, służącego połączeniu dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW i 3KDW,

b) infrastruktury towarzyszącej.

4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,

b) dopuszcza się nasadzenia nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi z wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych oraz obcych rodzimej florze w szczególności żywotników.

c) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m.

5. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1WR:

- 1) Teren stanowi urządzenie melioracji wodnych – rów otwarty, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zasady zagospodarowania, w tym odbudowy, utrzymania, remontów i napraw, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: drogi wewnętrzne, przeznaczone do obsługi terenów przyległych;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) jezdni
 - b) chodników,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) Teren 1KDW przeznaczony na poszerzenie przyległej do terenu objętego planem, drogi wewnętrznej do szerokości 12m.
 - b) Szerokość terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu:
 - 2KDW: 10m, z placem nawrotowym o wymiarach min. 20 m x 20 m,
 - 3KDW, 4KDW: 10m, z placem nawrotowym o wymiarach min. 15 m x 15 m.
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m.

7. Ustalenia dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP:

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: ciąg pieszy do obsługi terenów przyległych;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) chodników,
 - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających 5m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m.

8. Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E:

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren przeznaczony pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - b) dopuszczalne: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) stacji transformatorowej,
 - b) innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu: nie wymaga się,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0 (100%);
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: nie ustala się;
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1;

- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
- f) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Juchy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stare Juchy