

**P R O J E K T**

**UCHWAŁA NR ...  
RADY GMINY STARE JUCHY  
z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek ewidencyjnych o nr 49/4 i 100/3.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 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 z późn. zm.), jak również Uchwały Nr XX.136.2021 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego działki o nr ewid. 109/10, 49/4 i 100/3, zmienionej uchwałą Nr XIII.68.2025 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 3 marca 2025 r., 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 49/4 i 100/3, na obszarze o łącznej powierzchni ok. 12 ha, zwanym dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Stare Juchy Nr XX.136.2021 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego działki o nr ewid. 109/10, 49/4 i 100/3, zmienionej uchwałą Nr XIII.68.2025 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 3 marca 2025 r.

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) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§2.** 1. Teren objęty planem obejmuje użytki gruntowe sklasyfikowane jako: Br-RIVa, RIVa, RIVb, RV, Lzr-RIVb, PsIV, PsV, ŁIV, ŁV, ŁVI.

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 z późn. zm.).

**Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r.**

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, wymienionym w § 1, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granica terenu objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie 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) **infrastrukturze towarzyszącej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę 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) **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;
  - 6) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć usługi turystyczne i usługi hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 7) **kącie nachylenia połaci** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny głównej 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;
  - 9) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W odniesieniu do innych pojęć i określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązujących przepisach odrębnych.

## **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, 7ML, 8ML, 9ML,**
  - 2) teren zabudowy rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych, oznaczony symbolem: **1ML-UT,**

**Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r.**

- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW,**
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **1E,**
- 5) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z.**

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego kształtują ustalenia dotyczące:
  - 1) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy;
  - 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, a także z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych w szczególności dotyczących sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy, w tym warunków oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i bezpieczeństwa pożarowego.
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. Nie zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza dla robót budowlanych.
5. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące w chwili sporządzania planu sieci infrastruktury technicznej.

**§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 następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy:
  - 1) wskazane w planie tereny oznaczone symbolem ML oraz ML-UT z odpowiednią numeracją, należy traktować jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.
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. Ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
7. Wprowadza się zakazy:
  - 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
  - 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości,
  - 3) zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
9. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
10. Działalność usługową w zakresie usług turystycznych, należy prowadzić w sposób niezakłócający funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich.
11. 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.

**Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r.**

**§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 2024 r. poz. 1292) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
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 Elckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Teren objęty planem znajduje się poza granicami 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 uchwalonym uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

**§ 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: 1500 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg: 90° z tolerancją ± 15°.
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 publiczną powiatową nr 1846N oraz drogę gminną wewnętrzną, które przylegają do terenu objętego planem,
    - b) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.
  - 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem ML z odpowiednią numeracją: 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej,
    - b) na terenie 1 ML-UT: stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
      - 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej,

**Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r.**

- 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.

W ramach ww. miejsc do parkowania na terenie IML-UT należy zapewnić minimum jedno stanowisko postojowe dla 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 wykonanej z płyt ażurowych.
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 nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących teren objęty planem w granicach linii rozgraniczających dróg 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.
  - 2) Tymczasowo, to jest do czasu budowy sieci wodociągowej, z lokalnych ujęć wód podziemnych, realizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
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.

**Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r.**

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 do celów grzewczych i gospodarczych należy realizować z sieci gazowej, butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych.
9. Ustala się możliwość wykorzystania urządzeń wytwarzających energię elektryczną i energię cieplną na potrzeby terenów objętych planem, z odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1361).

**§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. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie, w granicach terenu objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych podlegające ochronie zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne: rurociągi drenarskie (sączki, zbieracze) i studnie drenarskie oraz rów melioracyjny R-M/10.

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.

Lokalizację ww. urządzeń melioracji wodnych oznaczono na rysunku planu, na podstawie danych udostępnionych przez PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie.

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

1. Zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami ochrony ludności i obrony cywilnej oraz 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: 1 ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, (łącznie powierzchnia 8,2 ha):**

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy 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) zieleni urządzonej, z wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych oraz obcych rodzimej florze,
  - e) wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji po jednym budynku z każdego dopuszczonego rodzaju, wskazanego w punkcie 2.
  - b) budynki rekreacji indywidualnej należy realizować w formie wolnostojącej;
  - c) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innego budynku;
  - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - e) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:
    - w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
    - w odległości 6 m od granicy działki drogowej gminnej, przyległej do obszaru objętego planem;
    - w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej, przyległej do obszaru objętego planem.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
    - 10,0 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
    - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
    - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
  - b) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
  - d) dachy budynków 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; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno i dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 45°;
  - e) 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);
  - f) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony frontu działki: 20 m, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
  - g) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, blacha np. corten,

**Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r.**

tyunki w kolorystyce barw stonowanych.

- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30 (30%);
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
  - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz pkt 3- 5 niniejszej uchwały.
- 6) W granicach terenów 2ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML występują urządzenia melioracji wodnych. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wskazane w §13 ust. 1.

**2. Ustalenia dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ML-UT (powierzchnia 0,9 ha):**

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
  - b) dopuszczalne: teren usług turystyki; teren o funkcji usługowej w zakresie turystyki i rekreacji, wskazany do budowy budynków i budowli służących turystyce i rekreacji, w tym usług hotelarskich i gastronomii, z wykluczeniem usług transportowych i wynajmu pojazdów samochodowych.
- 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,
  - d) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady i 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 rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 4KDW;
    - 6 m od granicy działki drogowej gminnej, przyległej do obszaru objętego planem.
  - b) budynki rekreacji indywidualnej oraz usługowe należy realizować w formie wolnostojącej;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
    - 12,0 m dla budynków usługowych,
    - 10,0 m dla budynków rekreacji indywidualnej i budynków towarzyszących: gospodarczych i garażowych;
    - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
  - d) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków usługowych: do trzech kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynków; kondygnacje podziemne należy projektować i realizować w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, o których mowa w ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907).
  - e) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, a dla budynków towarzyszących: jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków rekreacji indywidualnej;
  - f) dachy budynków 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; w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jedno-i dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 45°;

**Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r.**

- 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, a także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin);
  - h) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich:
    - dla budynków usługowych: 35m,
    - dla pozostałych budynków 20m;
  - i) w elewacjach budynków stosować materiały w kolorystyce barw stonowanych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, tynki, beton, blacha np. corten.
- 4) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30 (30%);
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
  - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami określonymi w §11 ust.1 pkt 2 lit. b oraz pkt 4 i 5 niniejszej uchwały.
  - g) W granicach terenu występują urządzenia melioracji wodnych. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wskazane w §13 ust. 1.
- 3. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW (łącznie powierzchnia 1,29 ha):**
- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
    - a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; teren przeznaczony do obsługi komunikacyjnej 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 wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m.
  - 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) Teren 1KDW przeznaczony na poszerzenie przyległej do terenu objętego planem, drogi gminnej do szerokości 10m.
    - b) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
      - 2KDW, 3KDW, 4KDW: 10 m z lokalnymi poszerzeniami wynikającymi z projektowanych kątów widoczności,
      - 5KDW: 7 m, z placem nawrotowym o wymiarach 13 m x 13 m oraz z lokalnymi poszerzeniami wynikającymi z projektowanych kątów widoczności.
- 4. Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E (powierzchnia 0,004 ha):**
- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
    - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; teren przeznaczony pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
    - b) dopuszczalne: nie ustala się.

**Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2025 r. do 19.01.2026 r.**

- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: nie wymaga się,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0 (100%);
    - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
    - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1;
    - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
    - f) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m.
- 5. Ustalenia dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, ( łączna powierzchnia 1,77 ha):**
- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:
    - a) podstawowe: teren zieleni; zieleń 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, w tym zadrzewień śródpolnych, z wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych oraz obcych rodzimej florze,
    - b) urządzeń wodnych, a także ich odbudowę, remonty i naprawy,
    - c) sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenów przyległych,
    - d) obiektów architektury ogrodowej.
  - 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w §6 ust. 1, w szczególności ochrona zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyjątkami powołanymi w ww. przepisach.
    - b) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

**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.

**Przewodnicząca Rady Gminy Stare Juchy**