

## PROJEKT

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeziorowskie, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek o nr ewid. 13/2, 13/4.**

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 pkt 1, 2 i 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 XIX.99.2025 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeziorowskie, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek o nr ewid. 13/2, 13/4, 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 Jeziorowskie, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek o nr ewid. 13/2, 13/4, o łącznej powierzchni ok. 2,5 ha, zwanym dalej planem.

2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Stare Juchy Nr XIX.99.2025 z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeziorowskie, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek o nr ewid. 13/2, 13/4.

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 stanowi grunty o następującej strukturze: RIVa – pow. około 0,97 ha, PsIII – pow. około 0,3ha, PsV – pow. około 0,83 ha, PsVI – pow. około 0,07, ŁV – pow. około 0,17 ha, N – pow. około 0,15 ha.

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

3. Znajdujące się w granicach planu grunty rolne klasy III pozostawia się w użytkowaniu rolniczym.
4. 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;
  - 5) obszary występowania zadrzewień śródpolnych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych w związku z położeniem terenu w graniach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego.
5. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.
6. 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 (funkcję) terenu, które obowiązuje na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W przypadku funkcji mieszanych, mogą one być realizowane łącznie lub zamiennie;
  - 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
  - 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) **kącie nachylenia połąci** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny głównej połąci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połąci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszania wejść;
  - 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 8) **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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **1MN**,

- 2) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem: **1ML-UT**,
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **1KR, 2KR**,
- 4) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem: **1RZ**.

#### **§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, dojazdów i dojść.
4. Zespół zabudowy w obrębie jednej posesji winien być spójny architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe. Kolorystykę elementów elewacyjnych należy zharmonizować z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów.
5. Nie zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza dla robót budowlanych.
6. 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 Elckiego, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, z wyjątkami powołanymi w ww. przepisach.  
Lokalizację zadrzewień śródpolnych objętych ww. ochroną wskazano na rysunku planu.
2. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W przypadku nowych nasadzeń, zieleni należy dobierać spośród gatunków rodzimych z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych i cech podłoża gruntowego.
4. Projektowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenów należy dostosować do istniejącej topografii terenu, zachowując istniejące ukształtowanie terenu i walory krajobrazowe.
  - 1) Docelowe zagospodarowanie terenu, poza obrysem zrealizowanych obiektów budowlanych, nie może prowadzić do zaburzenia stosunków wysokościowych oraz zmian istniejącego układu nachyleń terenu w zakresie kierunków i wielkości katowych.
  - 2) Obowiązuje zakaz budowy murów oporowych, usypywania wałów i tarasów.
5. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy:
  - 1) wskazany w planie teren oznaczony symbolem 1MN, należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) wskazane w planie tereny oznaczone symbolem 1ML-UT, należy traktować jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
  - 3) wskazany w planie teren oznaczony symbolem 1RZ, należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej.

6. 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.
7. Ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
8. 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.
9. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
10. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
11. Ustala się, że w ramach działalności usługowej, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe tj. niezakłócające funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności mieszkalnych. Wyklucza się usługi w zakresie warsztatów napraw samochodowych, stacji obsługi pojazdów, warsztatów stolarskich i ślusarskich, składów i magazynów.
12. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz 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 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 Ełckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz wskazany w §6 ust. 1.
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:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN: 750 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów oznaczonych symbolem 1ML-UT: 1500 m<sup>2</sup>,
    - c) dla terenów oznaczonych symbolem 1 RZ: zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych powołanych w ust. 1.
  - 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) drogi wewnętrzne przyległe do terenu objętego planem,
    - b) drogi wewnętrzne, wyznaczone w planie i oznaczone na rysunku planu symbolem 1KR i 2KR.
  - 2) Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, a także 1RZ: 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny, w tym 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli w budynku mieszkalnym jest realizowana funkcja usługowa dopuszczona przepisami ustawy Prawo budowlane.
    - b) na terenie oznaczonym symbolem 1ML-UT: stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
      - 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej,
      - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych,
      - 1 miejsce postojowe na dwa stanowiska obozowania,
      - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomicznych.
    - c) 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.
    - d) Na terenach wskazanych w punkcie b, w ramach ww. miejsc do parkowania należy zapewnić minimum jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wymóg ten można realizować poprzez zapewnienie tego miejsca w ogólnej liczbie miejsc postojowych na działce.
  - 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.
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 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 spożycia i celów gospodarczych należy realizować z sieci wodociągowej.
  - 2) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach 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 w granicach 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 należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
  - 3) 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.
  - 4) 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.
  - 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 oraz biogazowni,

w rozumieniu 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. Teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, w tym wskazane w §6 niniejszej uchwały .

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

1. Zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami ochrony ludności, przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, 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: .....%.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

##### **1. Ustalenia dla terenu w zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 MN, 2MN(łącznie pow. 0,52 ha):**

1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) uzupełniające: nie ustala się.

2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) budynków gospodarczych, garażowych,
- c) infrastruktury towarzyszącej,
- d) zieleni urządzonej, 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 mieszkalne 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 ustaleniami §5 ust. 2 niniejszej uchwały oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości:
  - 5 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KR,

- 4m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR oraz drogi przyległej do terenu objętego planem.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym:
    - 10,0 m dla budynków mieszkalnych,
    - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
    - 10,0 m dla pozostałych obiektów.
  - b) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych: 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 30° - 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 10° – 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: 20m, 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 corten, tynki 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 nowowydzielanych działek budowlanych: 750 m<sup>2</sup>;
  - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.

## **2. Ustalenia dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 ML-UT, ( pow. 0,42 ha):**

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
  - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
  - a) budynków rekreacji indywidualnej,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych,
  - c) budynków i budowli służących turystyce i rekreacji, w tym usług hotelarskich i gastronomii, z wykluczeniem usług transportowych i wynajmu pojazdów samochodowych,
  - d) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych w szczególności takich jak: obiekty odnowy biologicznej, basen, boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, miejsca do wypoczynku, miejsca piknikowe;
  - e) infrastruktury towarzyszącej,
  - f) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.

- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki rekreacji indywidualnej i usługowe 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 należy realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - d) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami §5 ust. 2 niniejszej uchwały oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:
    - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogę przyległą do terenu objętego planem ,
    - po linii rozgraniczającej obszary zadrzewień śródpolnych.
  - e) na każdej działce budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji po jednym budynku z każdego dopuszczonego rodzaju, wskazanego w punkcie 2.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
    - 12,0 m dla budynków usługowych,
    - 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 usługowych: trzy kondygnacje nadziemne, 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).
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - d) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
  - e) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 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 10° – 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 wegetację roślin);
  - g) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki maksymalna – 30 m, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
  - h) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki 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 intensywności zabudowy: nie ustala się;
    - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,9;
  - e) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
  - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.

- 6) W granicach terenu wyznaczono obszary występowania zadrzewień śródpolnych, które objęte są ochroną, o której mowa w § 6 ust.1. Obszary te należy pozostawić w stanie naturalnym, w całości jako powierzchnie biologicznie czynne.

**3. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR (łącznie pow. 0,1 ha):**

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - b) uzupełniające: 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) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1KR: 6 m z lokalnymi poszerzeniami wynikającymi z projektowanych kątów widoczności,
    - 2KR: teren wyznaczony na poszerzenie przyległej drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 71) do szerokości 7 m.

**4. Ustalenia dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZ (powierzchnia 1,47 ha):**

- 1) Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
  - b) uzupełniające: nie ustala się.
- 2) W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się realizację:
  - a) zabudowy zagrodowej za wyjątkiem budynków inwentarskich,
  - b) infrastruktury towarzyszącej,
  - c) obiektów architektury ogrodowej, wiat i altan rekreacyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne 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 ustaleniami §5 ust. 2 niniejszej uchwały oraz przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu i ustalonych:
    - w odległości 5m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 2KR,
    - po linii rozgraniczającej obszary zadrzewień śródpolnych.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji w budynkach: dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - c) dachy budynków należy kształtować jako jedno, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
  - d) 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 bitumiczne oraz z materiałów naturalnych tj. drewno, słoma, trzcina, łupek, a także tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);

- e) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich;
  - f) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki 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: 0,3 (30%);
  - c) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
  - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6;
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000m<sup>2</sup>;
  - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §11 niniejszej uchwały.
- 6) W granicach terenu wyznaczono obszary występowania zadrzewień śródpolnych, które objęte są ochroną, o której mowa w § 6 ust.1. Obszary te należy pozostawić w stanie naturalnym, w całości jako powierzchnie biologicznie czynne.

#### **ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- §17.** 1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeziorowskie, Gmina Stare Juchy, obejmującego działki o nr ewid. 1/4, 10, 11, 13/1, 14/1, 70 oraz część działki o nr ewid. 71, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/42/07 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 31.05.2007 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 104 z 18.07.2007 r. poz. 1481).
2. 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**