

PROJEKT

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 uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§1. 1. Uchwala 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.).
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,**
 - 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.

§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 m²,
 - 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,
 - 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.
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, (łąčna 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 wegetację 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, 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 nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 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 flory;
 - 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°;
 - 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 m²;

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 (łącna 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.

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 Ełckiego, 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