



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 23 sierpnia 2012 r.

Poz. 2330

UCHWAŁA NR XX.111.2012 RADY GMINY STARE JUCHY

z dnia 27 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło (dz. nr 109/8, 49/1, 66 i cz. dz. nr 93), gmina Stare Juchy

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Gminy Stare Juchy stanowi, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy, uchwalonego uchwałą Nr XXV/84/2000 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 30 października 2000 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło (dz. nr 109/8, 49/1, 66 i cz. dz. nr 93), gmina Stare Juchy, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 109/8, 49/1, 66 i część działki o nr ewid. 93, o łącznej powierzchni 16,998 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Stare Juchy Nr XI.52.2011 z dnia 26 sierpnia 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Gorło (dz. o nr ewid. 109/8, 49/1, 66 i cz. dz. nr ewid. 93), gmina Stare Juchy.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV, V i VI, nieużytki, rowy i drogi o następującej strukturze: RIVa – pow. 7,0484 ha, RIVb – pow. 5,3473 ha, RV- pow. 0,2482 ha, S-PSV – pow. 0,2360 ha, PsIV – pow. 0,3351 ha, PsV – pow. 1,5502 ha, B-PsV – pow. 0,4077 ha, ŁV – pow. 0,2407 ha, ŁVI – pow. 0,8149 ha, LzIV – pow. 0,2100 ha, N – pow. 0,5172 ha, W pow. 0,0200 ha i dr – pow. 0,0220 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego.

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 (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

§ 4. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej i usługi turystyczne.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UT,
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 4) urządzenie melioracyjne – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem WS,
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

§ 7. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.),
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budowli i budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w odniesieniu do budynków liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10m², urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UT**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: usługi turystyczne, służące w szczególności rozwojowi turystyki wiejskiej.

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML i 11ML**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny o funkcji rekreacyjnej, planowane w szczególności do zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej, to jest przeznaczonymi do okresowego wypoczynku.

§ 10. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP i 3ZP**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny o funkcji rekreacyjnej i ochronnej, planowane głównie do zagospodarowania zielenią.

§ 11. 1. Wyodrębnia się teren urządzenia melioracyjnego – rowu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: urządzenie wodne - rów otwarty.

§ 12. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW**.

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

§ 13. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym planuje się lokalizację stacji transformatorowej.

Rozdział 3.

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

§ 14. 1. Ustalenia dla terenu usług turystycznych, o powierzchni 0,494 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT**:

- 1) w ramach projektowanej zabudowy planuje się realizację obiektów służących obsłudze turystów jak np: pensjonat, hotel, budynki z pokojami gościnnymi (pokoje na wynajem), obiekty odnowy biologicznej, baseny, urządzenia i pomieszczenia sportowe, gastronomia oraz obiekty łączące w sobie funkcje jw.,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 5 m od granicy terenu 5KDW,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 4) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki, uzależniona jest od szerokości działki budowlanej i konieczności zachowania wymaganych prawem odległości od granic działek sąsiednich,
- 5) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
- 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - a) dla budynku hotelu, pensjonatu i posiadającego pokoje gościnne: w przedziale $35^{\circ} \div 50^{\circ}$,
 - b) dla pozostałych budynków w przedziale $30^{\circ} \div 50^{\circ}$,
- 7) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, parking, komunikacja wewnętrzna, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej na terenie 1UT: maksymalny 0,60,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki położonej na terenie 1UT.

§ 15. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, o ogólnej powierzchni 10,000 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML i 11ML**:

- 1) realizacja budynków rekreacji indywidualnej, to jest przeznaczonych do okresowego odpoczynku,
- 2) dopuszcza się realizację: garaży jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych i przybudowanych do budynków rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych, służących obsłudze budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów architektury ogrodowej,
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, obiektów związanych z utrzymaniem porządku (kontenery na odpadki stałe),
- 4) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:
 - w odległości 5 m od granic terenów KDW o odpowiedniej numeracji,

- w odległości 5 m od granicy drogi przyległej do terenu objętego planem, oznaczonej działką o nr ewid. 93,
 - w odległości minimum 15 m od zewnętrznej krawędzi jedni drogi przyległej do zachodniej granicy terenu objętego planem i nie mniej niż 5 m od granicy pasa drogowego tej drogi,
 - w odległości 5 m od zinwentaryzowanego rurociągu drenarskiego DN 17,5 cm, oznaczonego na rysunku planu,
- 5) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - 6) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 9 m
 - 7) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $35^{\circ} \div 50^{\circ}$,
 - 8) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki maksymalnie 15 m, przy zachowaniu minimalnej odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
 - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
 - 9) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej w całości na terenie ML o odpowiedniej numeracji: maksymalny 0,30,
 - 10) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej w części na terenie ML o odpowiedniej numeracji i w części na przyległym terenie ZP o odpowiedniej numeracji (wydzielonej na warunkach określonych w § 20), odniesiony do powierzchni działki w granicach terenu ML : maksymalny 0,40,
 - 11) powierzchnia biologicznie czynna działki położonej w całości na terenie ML o odpowiedniej numeracji nie może być mniejsza niż 40%,
 - 12) powierzchnia biologicznie czynna działki położonej w części na terenie ML o odpowiedniej numeracji i w części na przyległym terenie ZP o odpowiedniej numeracji (wydzielonej na warunkach określonych w § 20), odniesiona do powierzchni działki w granicach terenu ML, nie może być mniejsza niż 30%,
 - 13) w granicach terenu 3ML, zgodnie z kopią mapy glebowo-rolniczej, mogą występować grunty wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, stąd mogą wystąpić złożone warunki gruntowe posadowienia budynków.

§ 16. 1. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni 5,425 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP i 3ZP**.

- 1) zagospodarowanie terenów zieleni; obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wynikająca z ustaleń uchwały powołanej w pkt 9,
- 2) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych z zastrzeżeniem pkt 9,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów architektury ogrodowej, w szczególności altan rekreacyjnych oraz placów zabaw dla dzieci z zastrzeżeniem pkt 9,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% łącznej powierzchni terenów, obowiązuje zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień i podmokłości, wynikająca z ustaleń uchwały powołanej w pkt 9,
- 5) dopuszcza się urządzenie plaży trawiastej na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym,
- 6) na całym terenie dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kwalifikujących się do inwestycji celu publicznego,
- 7) na terenach: 2ZP i 3ZP oraz 1ZP w odległości większej niż 100 m od linii brzegu jeziora, dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kwalifikujących się do inwestycji celu publicznego,
- 8) zabrania się grodzenia terenu 1ZP w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora Zawadzkiego; należy zapewnić co najmniej 1,5 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż jezior,
- 9) w granicach terenu 1ZP w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegu jeziora Zawadzkiego, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z uchwałą nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu

Pojezierza Elckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) z wyjątkami powołanymi w cytowanej uchwale.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS:

- 1) urządzenie wodne - rów melioracyjny otwarty, znajdujący się w granicach działki o nr ewid. 66,
- 2) obowiązuje zakaz grodzenia terenu,
- 3) obowiązuje ochrona zadrzewień, wynikająca z ustaleń uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) z wyjątkami powołanymi w cytowanej uchwale

§ 18. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW:

- 1) tereny 1KDW i 2KDW: drogi wewnętrzne, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych i ewentualnie do obsługi terenów sąsiednich,
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego: 10 m,
- b) w projektowanym pasie drogowym planuje się wyodrębnienie jezdni i chodników,
- c) w pasie drogowym planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) droga 1KDW zakończona placem nawrotowym o wymiarach minimum 20 m na 20 m,
- e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) tereny 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW: drogi wewnętrzne, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego: 7 m,
- b) dopuszcza się urządzenie dróg w formie ciągów pieszo-jezdnich, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) w pasie drogowym planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) drogi 3KDW i 4KDW zakończone placami nawrotowymi o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m.

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

- 1) teren przeznaczony pod lokalizację stacji transformatorowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z planowaną lokalizacją stacji transformatorowej.

§ 20. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie lub drogę przyległą do terenu objętego planem,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę rekreacji indywidualnej (tereny ML o odpowiedniej numeracji): 1500 m² ; minimalna szerokość frontu działki: 20 m, z wyjątkiem działek położonych na terenach 2ML i 3ML, przylegających do placów nawrotowych dróg wewnętrznych,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek położonych jednocześnie na terenie ML o odpowiedniej numeracji i przyległym terenie ZP o odpowiedniej numeracji,
- 4) teren oznaczony symbolem 1E może zostać wydzielony jako odrębna działka lub włączony do działki wydzielanej na terenie 2KDW,
- 5) wydzielenie terenów: KDW o odpowiedniej numeracji, planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako: "linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania", z dopuszczeniem niewielkiej korekty przebiegu linii, wynikającej z opracowanego projektu drogowego lub podziału geodezyjnego terenu; przyległe tereny KDW o odpowiedniej numeracji mogą być wydzielone jako jedna działka,

- 6) dopuszcza się podział nieruchomości w sposób inny niż wymieniony poprzednich punktach, w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiednich nieruchomości (podział umożliwiający racjonalne zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich),
- 7) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 8) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- § 21.** 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.
2. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych: cegła, kamień, drewno, dachówka.
 3. Wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.
 4. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 22. 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych (w chwili sporządzenia planu obowiązuje uchwała nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.).

2. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego wynikających z ustaleń planu i koniecznych dla zapewnienia prawidłowej realizacji projektowanych funkcji terenów oraz tych, których realizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego wynikających z ustaleń planu i koniecznych dla zapewnienia prawidłowej realizacji projektowanych funkcji terenów oraz tych, których realizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi; zakaz ten nie dotyczy również przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

4. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) wskazany w planie teren usług turystycznych, należy traktować jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- b) wskazane w planie tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i tereny zieleni urządzonej, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

5. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

6. Wprowadza się zakaz stosowania nieprzetworzonego żużla do ulepszania nawierzchni dróg i dojazdów.

7. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadów stałych np. w kontenerach z wywozem na składowisko gminne lub do zakładu unieszkodliwiania odpadów.

8. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 23. 1. Teren objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

3. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i niebezpieczeństwem powodzi.

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

5. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów w całym obszarze objętym planem powinien uwzględniać położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrza), o wysokim stopniu zagrożenia wód.

Rozdział 7.

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

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogi wewnętrzne, wyznaczone w granicach planu oraz drogi przyległe do terenu objętego planem,

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych:

- na terenach ML o odpowiedniej numeracji, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej,
- na terenie 1UT, stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowego na 10 miejsc noclegowych.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń, według wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatatora sieci. Linie elektroenergetyczne nn w granicach planu należy projektować jako podziemne, z rozprowadzeniem na terenach KDW o odpowiedniej numeracji. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach ML o odpowiedniej numeracji i terenie 1UT. W granicach planu rezerwuje się teren pod lokalizację stacji transformatorowej, oznaczony symbolem 1E.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych planuje się docelowo z projektowanego wodociągu gminnego, na warunkach jego zarządcy. Realizację sieci wodociągowej planuje się do dnia 31.12.2020r. Dopuszcza się zmianę terminu realizacji sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować na terenach KDW o odpowiedniej numeracji. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych na terenach ML o odpowiedniej numeracji i terenie 1UT.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu na terenach KDW o odpowiedniej numeracji. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenach ML o odpowiedniej numeracji i terenie 1UT. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy planuje się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki, zlokalizowanych w granicach działek budowlanych, z wywozem ścieków do oczyszczalni. Jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne dopuszcza się budowę przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków. W granicach terenu objętego planem, celem zwiększenia reżimów w gospodarce ściekowej, obowiązuje wymóg stosowania jedynie takich zbiorników na ścieki (lub ekologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków), które posiadają aprobatę techniczną, atest lub inny dokument wystawiony przez wyspecjalizowane jednostki naukowo-badawcze, potwierdzające jakość i szczelność produktu.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Nie należy odprowadzać wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych do urządzeń drenarskich.

7. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku), spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych. Dopuszcza się ogrzewania kominkowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem na terenach KDW o odpowiedniej numeracji. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenach ML o odpowiedniej numeracji i terenie 1UT.

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi, wodociagowymi i rurociągami drenarskimi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci i urządzeń nastąpi na etapie projektu budowlanego.

10. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej do czasu budowy sieci wodociagowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

11. Obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów lub zakład unieszkodliwiania odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 25. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 9.

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

§ 26. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych i istniejący w chwili sporządzania planu ich stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 20.

Rozdział 10.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 27. 1. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegu jeziora Zawadzkiego, zgodnie z uchwałą nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) z wyjątkami powołanymi w cytowanej uchwale.

2. W granicach terenu objętego planem występują rurociągi drenarskie (oznaczone na rysunku planu) i rów (dz. nr 66) będące urządzeniami melioracji szczegółowych. W granicach planu mogą występować urządzenia melioracyjne nie oznaczone na rysunku planu z powodu ich braku w ewidencji urządzeń melioracji wodnych. Realizacja zabudowy kolidującej z urządzeniami melioracyjnymi, których funkcjonowanie wpływa na działki sąsiednie, wymaga ich przebudowy, na warunkach ich zarządcy, po uzyskaniu stosownych pozwoleń właściwych organów. W przypadku przerwania rurociągów drenarskich należy je połączyć w celu zachowania drożności spływu wód.

3. Pozostałe ograniczenia w zabudowie terenu omówiono w rozdziale 3.

Rozdział 11.**Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

§ 28. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

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

§ 29. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 13.**Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 30. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30 %**.

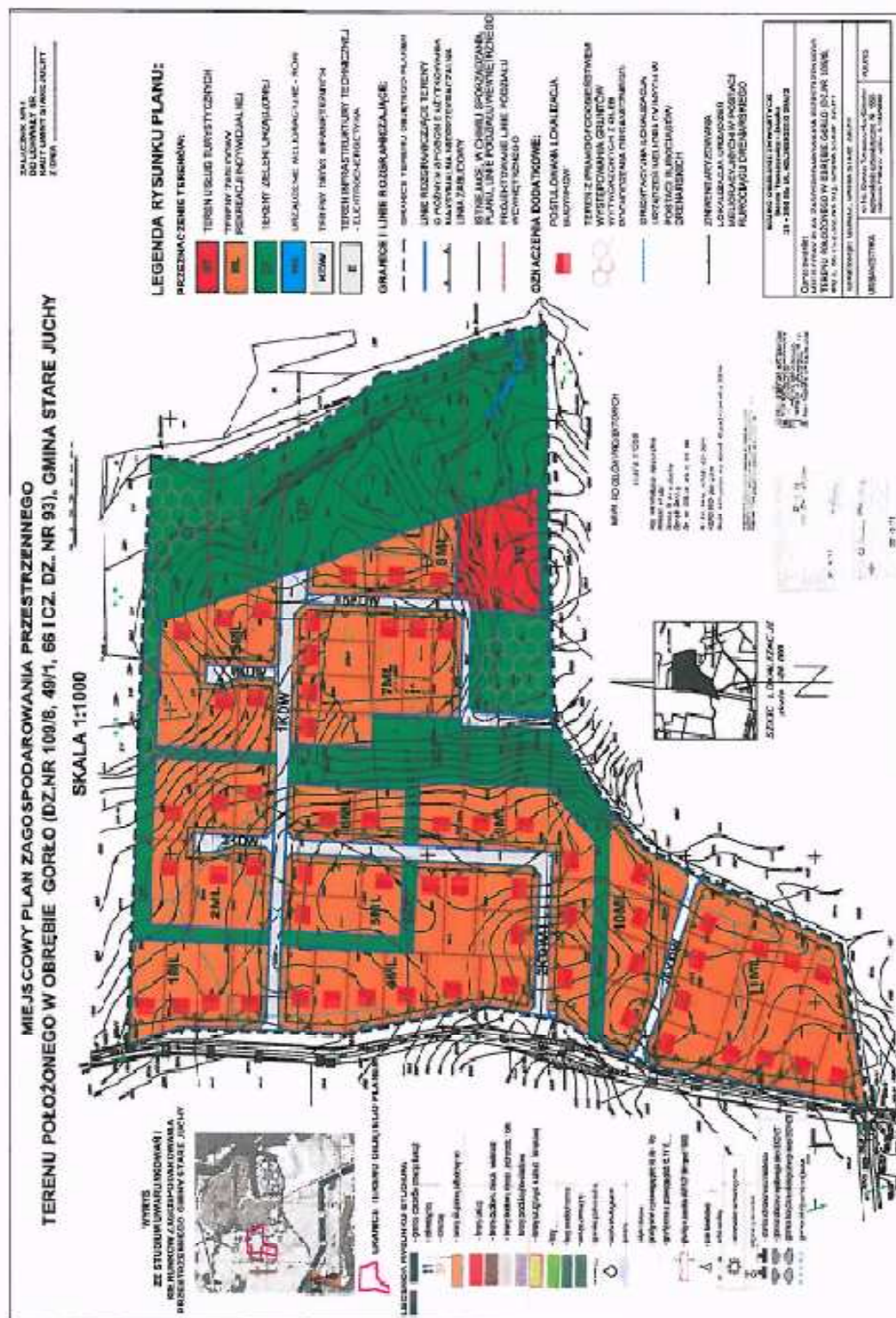
Rozdział 14.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stanisław Pielą

z dnia 27 czerwca 2012 r. [Zalacznik1.jpg](#)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX.111.2012
Rady Gminy Stare Juchy
z dnia 27 czerwca 2012 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło (dz. nr 109/8, 49/1, 66 i cz. dz. nr 93), gmina Stare Juchy, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy, uchwalonego uchwałą Nr XXV/84/00 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 30 października 2000 r. z późniejszymi zmianami.
 2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło (dz. nr 109/8, 49/1, 66 i cz. dz. nr 93), gmina Stare Juchy (tj. od dnia 23.04.2012r. do dnia 24.05.2012r.) oraz w terminie do dnia 11.06.2012r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło (dz. nr 109/8, 49/1, 66 i cz. dz. nr 93), gmina Stare Juchy, zawiera zapisy o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Stare Juchy, stąd też wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.
- W ramach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej planuje się wykonanie sieci wodociągowej, umożliwiającej podłączenie sieci wewnętrznych i przyłączy, planowanych w granicach planu miejscowego do obsługi terenów budowlanych.
- Realizacja inwestycji jw. przewidywana jest do 31.12.2020r. i nastąpi sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych przez Gminę Stare Juchy. Dopuszcza się zmianę terminu realizacji inwestycji jw. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.