

UCHWAŁA NR XI/82/2003

Rady Gminy w Łukcie

z dnia 31 października 2003 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej w obrębie Florczaki w gminie Łukta

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717) oraz art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 roku poz. 139 z późniejszymi zmianami). Rada Gminy w Łukcie uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej w obrębie Florczaki w gminie Łukta.

§ 2. 1. Uchwalony plan składa się z tekstu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz rysunku w skali 1:1 000 zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej w obrębie Florczaki w gminie Łukta.

2. Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Łukcie, a kopie w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Ostródzie, w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie, w Urzędzie Wojewódzkim Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie.

3. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

4. W rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- granice opracowania;
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- funkcje i parametry dróg;
- linie zabudowy;
- sposób użytkowania terenu w/g oznaczeń odpowiednimi symbolami;
- zasady podziału na działki;
- zasięg „Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) rysunku planu – jest to rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - jest to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - są to, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) intensywności zabudowy należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki,
- 5) Narieński Obszar Chronionego Krajobrazu"- jest to teren objęty ochroną na podstawie Rozporządzenia nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14.04.2003 r. .

§ 4. 1. Ustalenia ogólne: dotyczące zasad zagospodarowania terenu i warunków zabudowy dla całego terenu objętego opracowaniem.

Teren opracowania obejmuje dwa zespoły zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej i rolniczej oddzielone drogą, która nie jest włączona w zasięg opracowania. Jest to droga gminna wewnętrzna nieutwardzona, którą postuluje się włączyć do dróg publicznych.

Powiązanie terenu projektowanej zabudowy z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez podłączenie drogi wewnętrznej, przebiegającej przez teren opracowania, do dróg gminnych nr 018G Swojki – Żabi Róg i drogi nr 015 G Florczaki – Swojki do drogi wojewódzkiej nr 527 Pasłek – Olsztyn.

Z uwagi na wysokie walory krajobrazowe teren zespołu położonego w sąsiedztwie jeziora objęty jest formą ochrony jako „Narieński Obszar Chronionego Krajobrazu”. Drugi zespół projektowanej zabudowy znajduje się w strefie widokowej jeziora. W związku z tym na całym obszarze opracowania nowe zagospodarowanie nie może stanowić dysonansu w krajobrazie. W szczególności odnosi się to do wyglądu nowych budynków, do zachowania proporcji budynków i rodzaju projektowanych materiałów. Nową zabudowę należy projektować w nawiązaniu do tradycyjnej (historycznej) zabudowy regionalnej. W elewacjach należy stosować materiały naturalne, tradycyjne – dachówka ceramiczna (naturalna czerwona) cegła, kamień, tynki, drewno. Odnosi się to także do wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno – rekreacyjną, których wielkość nie może być mniejsza niż 1000m² zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta.

Ustala się wysokość budynków do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym. Dach o nachyleniu połaci 35^o-50^o. Wyklucza się krycie eternitem lub papą. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie

poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. Wysokość części parterowej budynku nie może przekroczyć 3,0 m w świetle konstrukcji. Wskazane materiały do ogrodzeń to drewno lub naturalna zieleń – żywopłoty.

W związku z położeniem terenów objętych opracowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Morąg, maksymalna intensywność zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki.

W granicach opracowywanego planu dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów szczegółowych.

2. Zasady rozwiązań komunikacyjnych.

Teren objęty opracowaniem planu składa się z dwóch zespołów projektowanej zabudowy. Jeden zespół położony jest przy drodze wewnętrznej gminnej ze wsi Swojki do drogi do wsi Żabi Róg (gmina Morąg) na terenie przy jeziorze. Drugi zespół po drugiej stronie drogi gminnej wewnętrznej. Tereny projektowanej zabudowy obsługiwane będą ulicami dojazdowymi. Ze względu na charakter projektowanej zabudowy na ulicach dojazdowych postuluje się realizację nawierzchni naturalnej (zwirowej, lub innej nie wymagającej uzbrojenia ulic w kanalizację deszczową)). Szerokość ulic dojazdowych, które projektuje się jako ciągi pieszo - jezdne w liniach rozgraniczających wynosi 6,0 m. Projektowane w granicach opracowania planu ulice dojazdowe nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych. Wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, które muszą być współwłasnością właścicieli działek, powinno być realizowane w ramach kompleksowego podziału terenu.

3. Zasady uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej:

a) Zaopatrzenie w wodę. Projektowana zabudowa zaopatrywana będzie w wodę z wodociągu wiejskiego. Na okres przejściowy, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej z indywidualnych ujęć wody. Po włączeniu zabudowy do wodociągu zbiorczego projektuje się sieć wodociągową rozdzielczą w układzie pierścieniowym. W celu zabezpieczenia przeciwpożarowego na sieci projektuje się hydranty.

b) Kanalizacja sanitarna. Nową zabudowę projektuje się skanalizować siecią kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej z indywidualnymi przepompowniami przydomowymi na każdej działce. Następnie ścieki zebrane w kolektor powinny być przetłoczone do wsi Swojki, a dalej do gminnego systemu odprowadzającego ścieki do oczyszczalni w Łukcie. Dopuszcza się inne rozwiązanie kanalizacji sanitarnej zbiorczej (nie tylko ciśnieniową) w przypadku gdy analiza kosztów projektu technicznego wykaże, że jest ono korzystniejsze. Do czasu realizacji systemu w okresie przejściowym (około 3 lat) dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych posiadających atest dopuszczający je do stosowania, z których ścieki należy wywozić do punktu zlewnego najbliższej oczyszczalni ścieków. Po zrealizowaniu gminnego systemu kanalizacji sanitarnej pozwalającego na skanalizowanie projektowanej zabudowy ustala się konieczność włączenia do systemu wszystkich domków. Skanalizowanie zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – rekreacyjnej nie stanowi zadań dla realizacji celów publicznych.

4. Elektroenergetyka. Tereny projektowanych zespołów zabudowy w obrębie Florczaki w gminie Łukta usytuowane są w obszarze działania Zakładu Energetycznego S.A. w Olsztynie i obsługiwane przez służby Rejonu Energetycznego Ostróda. Dla projektowanych zespołów zabudowy przewiduje się moc szczytową łącznie ok.170 kW. Zaopatrzenie obydwu projektowanych zespołów zabudowy w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej stacji transformatorowej słupowej STSa 20/100 zlokalizowanej we wsi Sojki linią nn po dostosowaniu stacji transformatorowej do przesyłu zwiększonej mocy.

Na etapie projektowania należy uzyskać warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i umowę przyłączeniową w Rejonie Energetycznym Ostróda.

5. Gospodarka odpadami. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsce utylizacji (wysypisko).

6. Gospodarka cieplna. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych. W nowej zabudowie preferuje się stosowanie źródeł energii mniej uciążliwych dla środowiska niż paliwa węglowodopodochodne. Dotyczy to także produkcji warzywniczej, szklarniowej i pod folią.

§ 5. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych w rysunku planu odpowiednimi symbolami ustala się poniższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

MR - projektowana zabudowa mieszkalno – rekreacyjna położona na terenie „Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”. Obowiązuje na tym terenie zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze (w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska art.51.ust1 oraz Rozporządzenia nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14.04.2003 r). Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 4.

MR1 - projektowana zabudowa mieszkalno – rekreacyjna położona w drugim zespole zabudowy poza terenem chronionego krajobrazu. Warunki zabudowy określone są w § 4.

MRO - projektowana zabudowa związana z działalnością rolniczą polegająca na wytwarzaniu produktów roślinnych w stanie nieprzetworzonym z własnych upraw, w tym również produkcja warzywnicza gruntowa, szklarniowa i pod folią, produkcja roślin ozdobnych, grzybów uprawnych i sadownicza oraz stawy rybne. Wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze (w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska art.51.ust1). Wyklucza się produkcję zwierzęcą z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkalno – rekreacyjnej. Minimalna wielkość działek siedliskowych związanych z realizacją budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych wynosi ok. 2000 m². Dopuszcza się możliwość łączenia wydzielonych działek gdy wynika to z prowadzonej działalności gospodarczej.

ZN - teren adaptowanej zieleni niskiej częściowo z gruntami pochodzenia organicznego pozostawiony w dotychczasowym użytkowaniu i wyłączony z zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się możliwość odtworzenia na części terenu zbiornika wodnego.

LS - adaptowane tereny zieleni leśnej do zachowania.

K - projektowany ciąg pieszy do jeziora o szerokości 4,0 m, który pełni także funkcję otwartego ciągu przeciwpożarowego do pobierania wody.

D 6 – projektowane wewnętrzne ulice dojazdowe jako ciągi pieszo – jezdne.

1D - drogi gminne wewnętrzne położone poza zasięgiem opracowania.

§ 6. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów ujętych w § 5.

Symbol terenu w § 5	Wysokość stawki w %
MR	30%
MR1	30%
MRO	30%
ZN	0%

§ 7. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty pochodzenia mineralnego w zespole zabudowy położonym na obszarze chronionego krajobrazu oznaczonego w § 5 symbolem „MR” ogółem 1,245 ha w tym: z działki o nr ewidencyjnym 430/1 następujące grunty: R III b o pow. 0,3925 ha; R IV a o pow. 0,6444 ha, R V o pow. 0,2081 ha. Pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu teren częściowo z gruntami pochodzenia organicznego, oznaczony symbolem w § 5 ustalen „ZN” o pow. 0,457ha.

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty pochodzenia mineralnego w zespole zabudowy położonym po drugiej stronie drogi gminnej wewnętrznej w oznaczonego § 5 symbolami „MR1” i „D6” ogółem teren o pow. 2,040 ha w tym: z części działek o nr ewidencyjnych 358/2 i część działki 357 następujące grunty: R III b, o pow. 0,4846 ha; R IV a, o pow. 0,523 ha, R V o pow. 0,4860 ha; N o pow. 0,5100 ha.

Pozostaje w użytkowaniu rolniczym teren z gruntami pochodzenia mineralnego o pow. 2,375 ha oznaczony w ustaleniach planu symbolem MRO.

§ 8. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta.

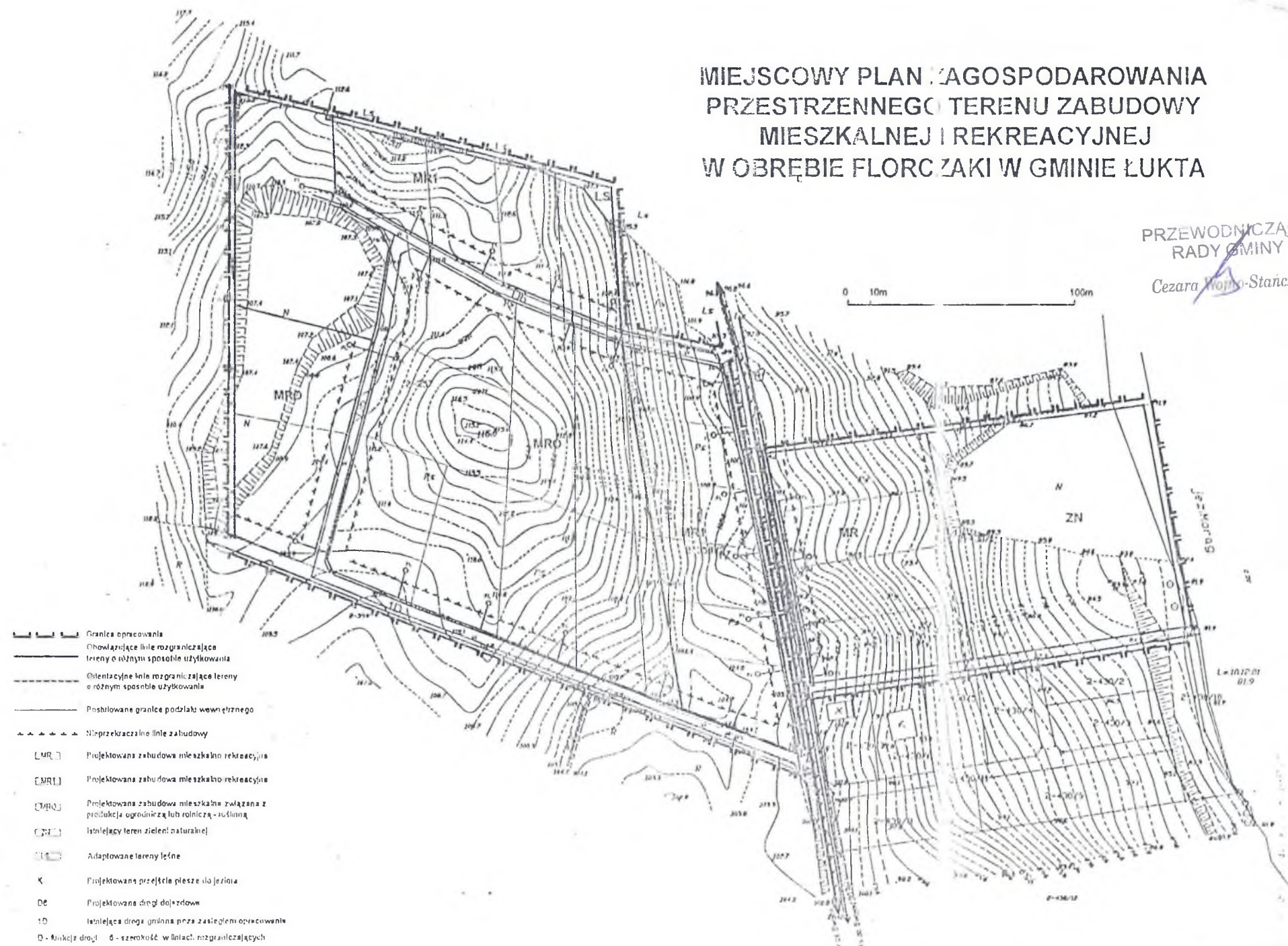
§ 9. Uchwała wraz z załącznikiem graficznym podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 10. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

Przewodniczący Rady Gminy
Cezara Wojno, Stańczyc

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKALNEJ I REKREACYJNEJ W OBRĘBIE FLORCZAKI W GMINIE ŁUKTA

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Cezara *Wojna*-Stanczyk



- Granica opracowania
- Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- Postulowane granice podziału wewnętrznego
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- [MR] Projektowana zabudowa mieszkalno rekreacyjna
- [MRL] Projektowana zabudowa mieszkalno rekreacyjna
- [MRO] Projektowana zabudowa mieszkalna związana z produkcją ogrodniczą lub rolniczą - susznią
- [MRN] Istniejący teren zieleni naturalnej
- [L] Adaptowane tereny leśne
- K Projektowana przebieg ścieżki pieszej
- Dc Projektowana droga dojazdowa
- D Istniejąca droga gminna przez zasięg opracowania
- D - szerokość w liniach rozgraniczających
- Projektowana sieć kanalizacji sanitarnej
- Projektowana sieć wodociągowa
- Projektowana przepompownia lokalna
- Projektowany hydrant przeciwpożarowy

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY ŁUKTA NR 182/2003. Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2003 ROKU