

**Uchwała Nr XVI/144/2004**  
**Rady Gminy w Łukcie**  
**z dnia 22 czerwca 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenów zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej**  
**w obrębie Komorowo gmina Łukta**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r Nr 6, poz. 41) w związku z art. 18 ust. 2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055)

**Rada Gminy w Łukcie uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Komorowo gmina Łukta – w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Uchwalony plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1: 2000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, stanowi załącznik nr 3.

**§ 3.** Uchwalony plan wykonany jest w dwóch egzemplarzach. Jeden egzemplarz planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Łukcie. Drugi egzemplarz znajduje się w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Ostródzie.

**§ 4.** Na obszarze objętym planem ustala się jako obowiązujące:

- 1) klasyfikację układu drogowego,
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
- 3) powiązania dróg w układzie przestrzennym,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 5.** Elementy oznaczone na rysunku planu jako obowiązujące mogą być zmienione jedynie w trybie wprowadzania zmian do planów miejscowych wynikających z odpowiednich przepisów. Granice podziału terenu na działki oznaczone na rysunku planu jako postulowane mogą być uściślane z tolerancją +/- 5m.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg podane na rysunku planu.
- 2) Wszystkie nowowznoszone budynki powinny skalą i formą architektoniczną nawiązywać do cech regionalnych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i przy zastosowaniu tradycyjnych lokalnych materiałów wykończeniowych np. tynki w połączeniu z drewnem, kamieniem naturalnym, ceramiką.
- 3) Wysokość zabudowy mieszkalnej może wynosić maksymalnie 2 kondygnacje (parter + poddasze użytkowe). Nachylenie połaci dachowych nie może przekroczyć kąta  $40^{\circ} \pm 5^{\circ}$ .
- 4) Obowiązuje krycie połaci dachowych dachówką ceramiczną holenderką lub materiałem ją imitującym w kolorze tradycyjnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży wolnostojących lub bliźniaczych, parterowych z wysokim dachem o spadku nie przekraczającym  $45^{\circ}$ .
- 5) Ustala się rzędną poziomu posadowienia parteru na +45 cm. Rzędną posadowienia parteru mierzy się w narożu sytuowanego budynku w stosunku do najniższej rzędnej terenu.
- 6) Zaleca się stosowanie ogrodzeń podkreślających cechy architektoniczne obiektów (żywoploty, parkany, ogrodzenia z kamienia naturalnego, itp.), nie wyższe niż 1,4 m licząc od powierzchni terenu.
- 7) Na obszarze opracowania, przed wydaniem pozwolenia na budowę należy przeprowadzić sondażowe badania archeologiczne, które będą służyć za podstawę do określenia szczegółowych warunków konserwatorskich uwzględnianych na etapie realizacji inwestycji.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady w zakresie funkcji terenu:

- 1) Podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §13 niniejszej uchwały.

2) Funkcja podstawowa może być uzupełniona inną funkcją usytuowaną w budynku mieszkalnym (handel nieuciążliwy, usługi nieuciążliwe, mała gastronomia).

3) Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

#### § 8. Ustala się następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej gminnej sieci wodociągowej w Ramotach i Nowych Ramotach.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów projektowanej zabudowy:
  - z części północnej – przewiduje się odprowadzenie systemem kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej do lokalnej przepompowni, a następnie do projektowanej sieci kanalizacji ciśnieniowej, skąd poprzez zbiorczą przepompownię we wsi Ramoty ścieki zostaną przetłoczone do oczyszczalni w Łukcie,
  - z części południowej – przewiduje się odprowadzenie do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej przy drodze nr 527 relacji Łukta-Morąg, a stamtąd do oczyszczalni w Łukcie.
- 3) Zabezpieczenie przeciwpożarowe odbywać się będzie poprzez zainstalowanie w sieci wodociągowej hydrantów przeciwpożarowych Ø80 mm o wydajności 6,25 dm<sup>3</sup>/sek zaprojektowanych w projektach technicznych.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z projektowanych stacji transformatorowych:
  - ST1 zasilanej z istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV odgałęzienie Nowe Ramoty stanowiącej część linii głównej Ostróda-Mostkowo,
  - ST2 zasilanej z linii napowietrznej SN 15 kV biegnącej wzdłuż drogi nr 527 relacji Łukta-Morąg na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny. Rozprowadzenie kablem ziemnym nn 0,4 kV do szafek rozdzielczo-pomiarowych. Linie kablowe zasilające będą przelotowo projektowane szafki rozdzielczo-pomiarowe. Szafki będą wyposażone w główne zabezpieczenia oraz zabezpieczenia przedlicznikowe i pomiar energii dla danych odbiorców. Obudowy szafek z tworzywa sztucznego ustawione na fundamentach ścianką frontową w linii ogrodzeń posesji. Z szafek rozdzielczo-pomiarowych zakłada się zasilanie przyłączami kablowymi zalicznikowymi poszczególnych budynków. Przebieg istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV umożliwia sytuowanie budynków z zachowaniem wymogów normy. W dalszej perspektywie proponuje się przebudowę (skablowanie) linii SN 15 kV na odcinku objętym niniejszym planem.
- 5) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe.
- 6) Zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie w pojemnikach na poszczególnych działkach i zorganizowany wywóz na wysypisko gminne.

§ 9. Pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych mogą być wydawane po opracowaniu projektów budowlanych infrastruktury technicznej, pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych – po wykonaniu infrastruktury technicznej w zakresie określonym w § 8.

§ 10. Przebieg tras elementów infrastruktury technicznej może podlegać zmianom w projektach technicznych pod warunkiem nie pogorszenia wartości użytkowych, estetycznych oraz nie pogorszenia wpływu na środowisko przyrodnicze. W przypadku wystąpienia kolizji istniejących lub zaprojektowanych urządzeń elektroenergetycznych z zagospodarowaniem terenu należy urządzenia te przebudować/przeprojektować lub dostosować zagospodarowanie do ich lokalizacji.

#### § 11. W zakresie rozwiązań komunikacyjnych ustala się jako obowiązujące:

- 1) Przebiegi i szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających oraz klasyfikacja techniczna i funkcjonalna dróg jak na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 niniejszej uchwały.
- 2) Parkowanie samochodów w granicach działek.
- 3) Zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg.

#### § 12. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:

- 1) Zakaz stosowania żuźla piecowego do utwardzania nawierzchni jezdni placów i ciągów pieszych.
- 2) Zaleca się stosowanie ekologicznych systemów ogrzewania.
- 3) Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej wynosi co najmniej 70%. Przez powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo lub leśnie.
- 4) Zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt. 1 i art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *prawo ochrony środowiska* (Dz.U. Nr 62 z dnia 20 czerwca 2002 r. poz. 627 z późn. zm.) wskazuje się tereny do ochrony przed hałasem, posiadające zgodnie z ustaleniami niniejszego planu funkcję oznaczoną symbolem MN. Poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać wartości progowych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. (Dz.U. Nr 8, poz. 81).

§ 13. Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami na rysunku planu (załącznik do niniejszej uchwały) o funkcji i ustaleniach jak niżej:

- 1) Tereny oznaczone symbolem: MN – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, rezydencjonalną, pensjonatową i letniskową. Ustala się, że na jednej działce może być usytuowany jeden budynek mieszkalny. Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>.
- 2) Tereny oznaczone symbolem: ZP – zieleni urządzona. Zagospodarowanie powinno polegać na urządzeniu terenów zielonych poprzez zadarnianie, uprawę roślin wieloletnich, zakrzewianie i zadrzewianie. Możliwa lokalizacja obiektów związanych z funkcją rekreacyjną – przywodną, obsługujących imprezy turystyczno-wędkarskie (kuchnie turystyczne, wiaty, pomosty, itp.).



- 3) Tereny oznaczone symbolem: ZN – zieleń nieurządzona (ekologiczna). Bez prawa zabudowy.
- 4) Tereny oznaczone symbolem: ZL – tereny lasów. Bez prawa zabudowy.
- 5) Tereny oznaczone symbolem: KDW 12 – przeznaczenie pod drogi dojazdowe wewnętrzne oraz sieci infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia technicznego: wody, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyki, prowadzonych głównie w liniach rozgraniczających dróg. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających drogi 12,0 m. Szerokość jezdni 5 m.
- 6) Tereny oznaczone symbolem: KDW 6 – przeznaczenie pod drogi dojazdowe wewnętrzne oraz sieci infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia technicznego: wody, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyki, prowadzonych głównie w liniach rozgraniczających dróg. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających drogi 6,0 m. Szerokość jezdni 3,0 m.
- 7) Tereny oznaczone symbolem: KP 4 - przeznaczenie pod ciągi pieszce wewnętrzne. Szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających 4 m.
- 8) Tereny oznaczone symbolem: WS – wody.

§ 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu, na następujący procent wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

Symbol terenu oznaczonego w § 13. niniejszej uchwały.	Wysokość procentowa stawki	
	od uprawomocnienia się uchwały przez okres 1-go roku	po roku od uprawomocnienia się uchwały
MN	10%	30%
ZP	10%	30%
ZN	0%	0%
ZL	0%	0%
KDW 12	0%	0%
KDW 6	0%	0%
KP 4	0%	0%
WS	0%	0%

§ 15. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Komorowo zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta (uchwała nr VII/47/99 z dnia 30.04.1999 r. i nr VIII/63/2003 z dnia 09.07.2003 r. Rady Gminy w Łukcie).

§ 16. Rozstrzygnięcia w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zostały zawarte w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Komorowo przechowywany będzie w Urzędzie Gminy w Łukcie. Zainteresowani mają prawo wglądu do planu oraz zasięgnięcia informacji.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta.

§ 19. Uchwała wraz z załącznikiem graficznym podlega ogłoszeniu w sposób obowiązujący dla aktów prawa miejscowego.

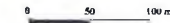
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Cezara Wornio-Stańczyk

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, USŁUGOWEJ I REKREACYJNEJ W OBRĘBIE KOMOROWO, GMINA ŁUKTA



SKALA 1 : 2000



UWAGA  
Rysunek planu został pomniejszony

ORIENTACJA 1 : 50 000

## LEGENDA:

- granica opracowania
- obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- postulowane linie wewnętrznego podziału na działki
- nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do ulic
- postulowana lokalizacja budynku i kierunek kalenicy
- strefa ochronna linii SN 15 kV - z zakazem zabudowy
- ulica dojazdowa wewnętrzna
- ulica dojazdowa wewnętrzna
- ciąg pieszo-jezdny wewnętrzny
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, pensjonatowej i letniskowej
- zieleni urządzona
- zieleni nieurządzona
- tereny lasów
- wody
- projektowana przepompownia ścieków
- projektowana stacja transformatorowa
- istniejąca kanalizacja sanitarą
- projektowana kanalizacja sanitarą grawitacyjną
- projektowana kanalizacja sanitarą ciśnieniową
- istniejąca sieć wodociągowa
- projektowana sieć wodociągowa
- projektowane hydranty ppoż.
- projektowana linia kablowa SN
- projektowana linia kablowa ON

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Cezara Wojno-Stańczyk

Plan zagospodarowania przestrzennego składa się z niniejszego rysunku i tekstu planu

Niniejszy rysunek planu jest załącznikiem Nr 1 do uchwały Nr ~~111/144/2004~~ z dnia ~~22.06.2004~~ Rady Gminy w Łukcie ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko - mazurskiego Nr ~~110~~ poz. ~~136~~ z dnia ~~16.08.2004 r.~~

TEMAT: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Komorowo gmina Łukta		RYSUNEK PLANU		 SKALA: 1 : 2000 NR RYS.: 1
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	DATA	PODPIS	SKALA:	
mgr inż. S. Kucmierz-Rozewski mgr inż. S. Kucmierz-Rozewski	12.06.2004		1:2000	
mgr inż. Ewa Strawińska				
mgr inż. Aneta Wąsowska				