

UCHWAŁA NR X/39/2007

Rady Gminy Łukta

z dnia 29 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta”

Rada Gminy Łukta Uchwała

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej usługowej i rekreacyjnej na terenie działek nr 42/2; 43/2; 92/4; we wsi Kotkowo w gminie Łukta.

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Kotkowo obejmująca obszar w granicach określonych w Uchwałach: Nr XXVII/302/2005 z dnia 21 lipca 2005r. i Uchwale Nr XXVIII/241/2005 z dnia 7 września 2005r Rady Gminy Łukta .

ograniczony jest:

- od wschodu i południa - drogą gminną przebiegającą przy brzegu jeziora;
- północy i zachodu – graniczy z terenami zabudowy wsi Kotkowo, położone w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotkowo

ma na celu:

ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego pod rozwój funkcji mieszkalnej i turystycznej

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej na terenie działek nr 42/2; 43/2; 92/4; we wsi Kotkowo w gminie Łukta zwana dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy Łukta dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta” stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Łukta o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.

3. Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic	Rozdział 4
d)	przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5
e)	przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	Przepisy końcowe	Rozdział 9

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
 - ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
 - ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg ,
 - ustalonych graficznie zasad uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) MNR tereny zabudowy mieszkalnej, rekreacji indywidualnej lub turystycznej;
 - 2) ZN tereny zieleni nieurządzonej naturalnej;
 - 3) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) IK kanalizacja.

§ 5. Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Łukta,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywność zabudowy** - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki,
- **powierzchnia terenu biologicznie czynna**— rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- **budynku gospodarczym** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe warunki zabudowy określone są w Rozdziale 7

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 MNR + 2 MNR z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, lub rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem realizacji usług turystycznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- budynków mieszkalnych;
- budynków rekreacji indywidualnej;
- budynków usług turystycznych jak np.: pensjonat;
- budynków gospodarczych;
- parkingów;
- terenów sportowo - rekreacyjnych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem 3 ZN z podstawowym przeznaczeniem na tereny zieleni nieurządzonej. Tereny te stanowią grunty pochodzenia organicznego i są wyłączone z zabudowy kubaturowej

2. Na terenach ZN dopuszcza się realizację:

- ścieżek rowerowych,
- ciągów pieszych,
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 4 IK z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorczą przepompownię ścieków.

Rozdział 3
**Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i
zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 9. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

- realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej (materiały tradycyjne jak kamień, cegła, drewno, dachy wysokie o nachyleniu połaci 35-45⁰, kryte dachówką ceramiczną czerwoną). Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,5m. 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. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.
- budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.
- Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%).

§ 10. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.

2. Do obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się:

- cały teren objęty opracowaniem planu położony przy granicy zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich. W związku z tym, że są to tereny o walorach przyrodniczo krajobrazowych należy szczególną uwagę zwrócić na architekturę i skalę projektowanej zabudowy, która powinna nawiązywać do tradycyjnej zabudowy wsi.

§ 11.1 Na terenie objętym planem wyłącza się z zabudowy tereny zieleni oznaczone w planie symbolami **3 ZN**.

2. Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami **ZN** położone w sąsiedztwie działek, mogą być włączane do tych działek, ale wyłącznie jako tereny zieleni nieurządzonej, naturalnej.

Rozdział 4
**Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic.**

§ 12. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW** objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Rozdział 5
**Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów
podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów
górnictw, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także
dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.**

§ 13. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;

§ 14. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

Rozdział 6
Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Wiesz Kotkowo położona jest głównie po północnej stronie drogi gminnej Florczaki – Kotkowo - Ruś. Jest to droga lokalna z rezerwą terenu w liniach rozgraniczających na terenie nie zabudowanym 15,0 m oraz w terenie zabudowanym 10 m. Na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy wsi należy drogę zmodernizować do przekroju ulicznego tj. jezdni 5,0m chodniki po 2,0m.

2. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Kotkowo teren projektowanej zabudowy obsługiwany będzie przez ulice dojazdowe. Ze względu na turystyczny charakter miejscowości na ulicach postuluje się realizację nawierzchni naturalnej (żwirowej, lub innej nie wymagającej uzbrojenia ulic w kanalizację deszczową). Szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających wynosi 9,0m a na sięgaczach 8,0 – 6,0m.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przez włączenie do systemu wodociągowego wsi Kotkowo. Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic. Zabudowa zaopatrywana będzie w wodę siecią rozdzielczą. Dla zabezpieczenia przeciwpożarowego powyższą sieć należy zaopatrzyć w hydranty p-poż.
- Ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określa „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody” z późniejszymi zmianami.

2. Wyznaczone w planie ciągi instalacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

§ 17. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

2. W projektowanej zabudowie nie zezwala się na stosowanie innych rozwiązań w gospodarce ściekowej (w tym w szczególności szamb i odprowadzenia ścieków w grunt). Nową zabudowę należy włączyć do systemu kanalizacji sanitarnej wsi Kotkowo.

§ 18. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się:

- Projektowane zainwestowanie wymagające zabezpieczenia elektroenergetycznego można realizować po wykonaniu lokalnych dowiązań do istniejącej sieci niskiego napięcia 0,4 kV.
- Przy lokalizacji budynków uwzględnić wymogi normy PN-75/E-05100 w zakresie odległości od przewodów istniejących linii SN 15 kV i nn 0,4 kV.
- Istniejące stacje transformatorowe należy przystosować do zwiększonej mocy i wprowadzenia nowych obwodów w zależności od potrzeb zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Rejon Energetyczny Ostróda.

2. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

§ 19. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych. Dla zachowania czystości powietrza atmosferycznego niewskazane jest stosowanie do celów grzewczych węgla kamiennego i paliw węglopodobnych jak koks i węgiel brunatny.

§ 20. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

§ 21. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 22. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo - jezdnego.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNR +2MNR ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni działki;
- płoty od frontu działki muszą być wykonane z materiałów naturalnych, drewno, kamień, cegła, metal, żywopłot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem,

2. teren oznaczony w planie symbolem 2MNR posiada skomplikowane warunki gruntowo – wodne. Realizacja zabudowy na tym terenie winna być poprzedzona badaniami geotechnicznymi pod kątem możliwości posadowienia budynków.

Rozdział 8

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w % do końca 2008 roku	Wysokość stawki w % Od 01.01.2009 roku
1MNR, 2 MNR	10	30

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 25. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego V klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych wraz z niezbędną

obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni 0,9.ha. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 2,0.ha, grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu (łąki na glebach organicznych).

§ 26. W zasięgu opracowania zmiany planu traci moc uchwała Rady Gminy Łukta nr XXIII/211/2000 z dnia 27 października 2000 roku ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z 2000 r. nr 79 poz. 999 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Kotkowo w gminie Łukta

§ 27. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta.

§ 28. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.





§ 29. Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Kazimierz Biedulski

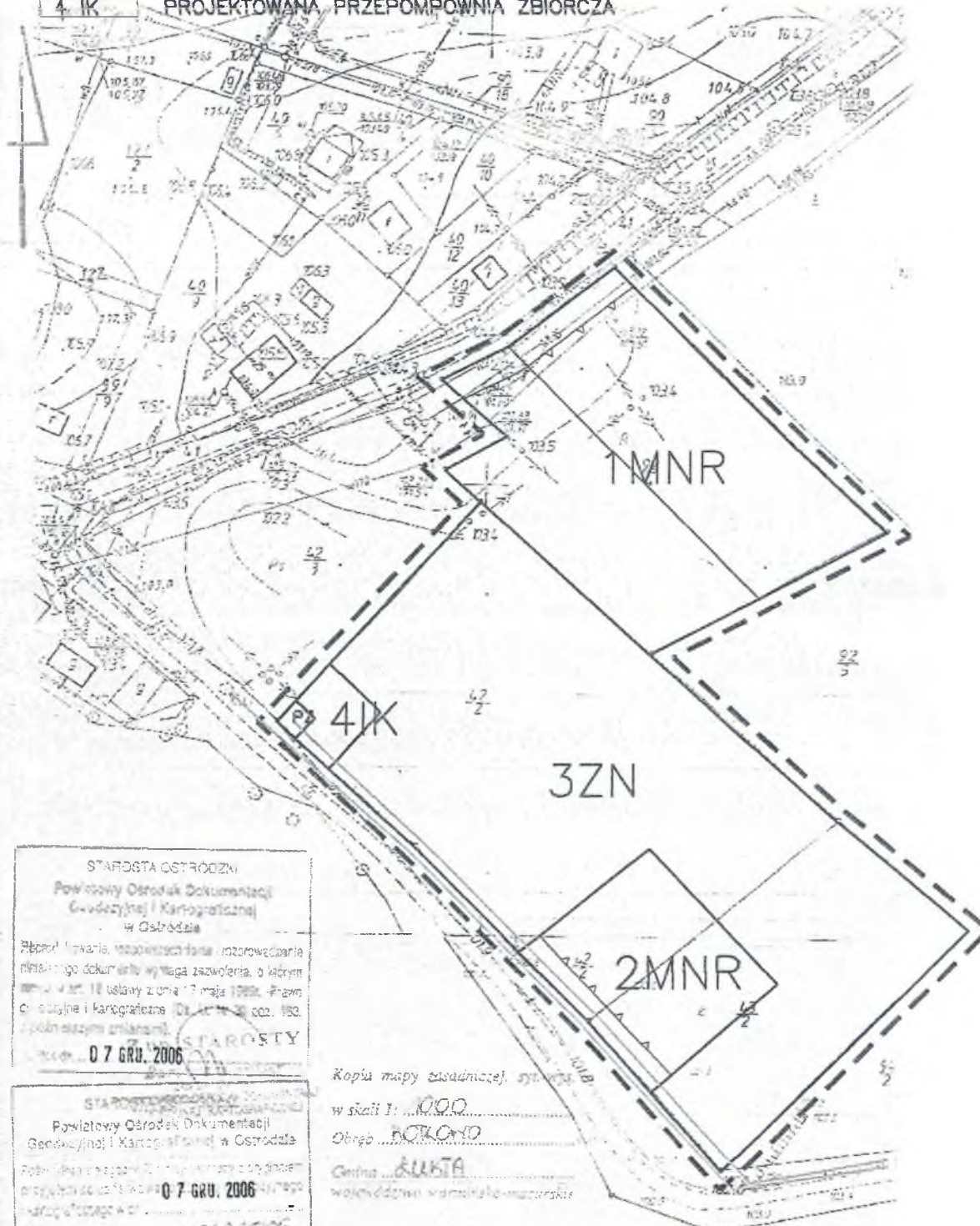
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WSI KOTKOWO W GMINIE ŁUKTA OBEJMUJĄCA DZIAŁKI NR 92/4, 42/2, 43/2. SKALA 1 : 1000

LEGENDA

-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA TERENÓW

- 1-2MNR** TEREN PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKALNO – REKREACYJNEJ
- 3 ZN** TERENY ZIELENI POZOSTAWIONE W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU
- 4. IK** PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIA ZBIORCZA



Kopia mapy ewidencyjnej, sygn. 1018
 w skali 1:1000
 Obręb ... KOTKOWO
 Gmina ... ŁUKTA
 województwo warmińskie-mazurskie

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY ŁUKTA
 NR **X/39/2007** Z DNIA 29 CZERWCA 2007 ROKU

PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY

Kazimierz Biedulski