

Uchwała Nr X/40/20027

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 mieszkalno - usługowej i rekreacyjnej na terenie działki nr 3087/15 we wsi Pelnik w gminie Łukta.

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Pelnik obejmujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Nr XXXVII/303/2006 Rady Gminy Łukta z dnia 25 września 2006r.

ograniczony jest:

- od północy i zachodu terenem leśnym
- od wschodu istniejącą zabudową –położoną w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik

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 mieszkalno-usługowej i rekreacyjnej na terenie działki nr 3087/15 we wsi Pelnik w gminie Łukta zwana dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny 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) LS tereny zieleni leśnej;

§ 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,
- **intensywności 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 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 2 LS z podstawowym przeznaczeniem na tereny zieleni leśnej. Tereny te stanowią grunty leśne i są wyłączone z zabudowy kubaturowej

2. Na terenach LS dopuszcza się realizację:

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

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.

- § 8. 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 35-45^o, 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.
 - realizacji przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych,
 - 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.
 - Na terenie mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%).
- § 9. 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 jest na obszarze, który zgodnie z Ustawą z dnia 16.04.2004r.o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r.nr 92,poz. 880 z późn. zmianami) podlega ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego o znaczeniu Europejskim tj. obszar Natura 2000 nr PLB280002 Dolina Pasłęki. Zgodnie z ww. ustawą na obszarze tym „Zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000”, na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki. Realizacja inwestycji musi być zgodna z rygorami zawartymi w Rozporządzeniu nr 21 z Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 roku w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 21, z dnia 14.04.2003r., poz. 725) Z uwagi na położenie inwestycji na obszarze ochrony ptaków planowana inwestycja powinny zostać zrealizowane w okresie od 16 lipca do 14 marca, tj. poza sezonem rozrodu zwierząt.

§ 10.1 Na terenie objętym planem wyłącza się z zabudowy tereny zieleni leśnej oznaczone w planie symbolami **2 LS**.

Rozdział 4

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

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

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KJ** 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 górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 12. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

§ 13. 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.

§ 14. 1. Wieś Pelnik położona jest po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 527 Pieniężno – Morąg – Olsztyn. Jest to droga klasy technicznej G - główna z rezerwą terenu w liniach rozgraniczających na terenie nie zabudowanym 25,0m oraz w terenie zabudowanym 20,0 – 22,0m.

- Teren projektowanej zabudowy obsługiwany będzie przez ulice dojazdowe (ciągi pieszo-jezdne). Ze względu na turystyczny charakter miejscowości na ulicach postuluje się realizację nawierzchni naturalnej (zwirowej, lub innej nie wymagającej uzbrojenia ulic w kanalizację deszczową)). Szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, a na ciągach pieszo – jezdnych 8,0 – 6,0m.

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

- Projektowana zabudowa będzie włączona do istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę wsi Pelnik. W celu zabezpieczenia przeciwpożarowego na sieci należy zainstalować hydranty.
- 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.

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

- Nową zabudowę należy włączyć do istniejącego systemu kanalizacji we wsi Pelnik.

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

- Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych słupowych. Projektowane zainwestowanie wymagające zabezpieczenia elektroenergetycznego można realizować po wykonaniu lokalnych dowiązań do istniejącej sieci SN 15 kV. zgodnie z warunkami 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.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

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

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

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

- 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 0,3(30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, 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,

Rozdział 8

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

§ 23. 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	10	30

Rozdział 9 Przepisy końcowe

§ 24. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni 0,1.ha. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok.0,23ha, grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu (lasy).

§ 25. W zasięgu opracowania zmiany planu traci moc uchwały Rady Gminy Łukta nr XIV/114/99 z dnia 07 grudnia 1999roku ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z31.12.1999r nr 87 poz. 1537 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Pelnik w gminie Łukta oraz uchwała nr XVI/134/2000 z dnia 25.01.20000 w sprawie sprostowania błędu w w/w uchwale ogłoszona Dziennik Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 29 poz.452 z 2000 roku.

§ 26. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

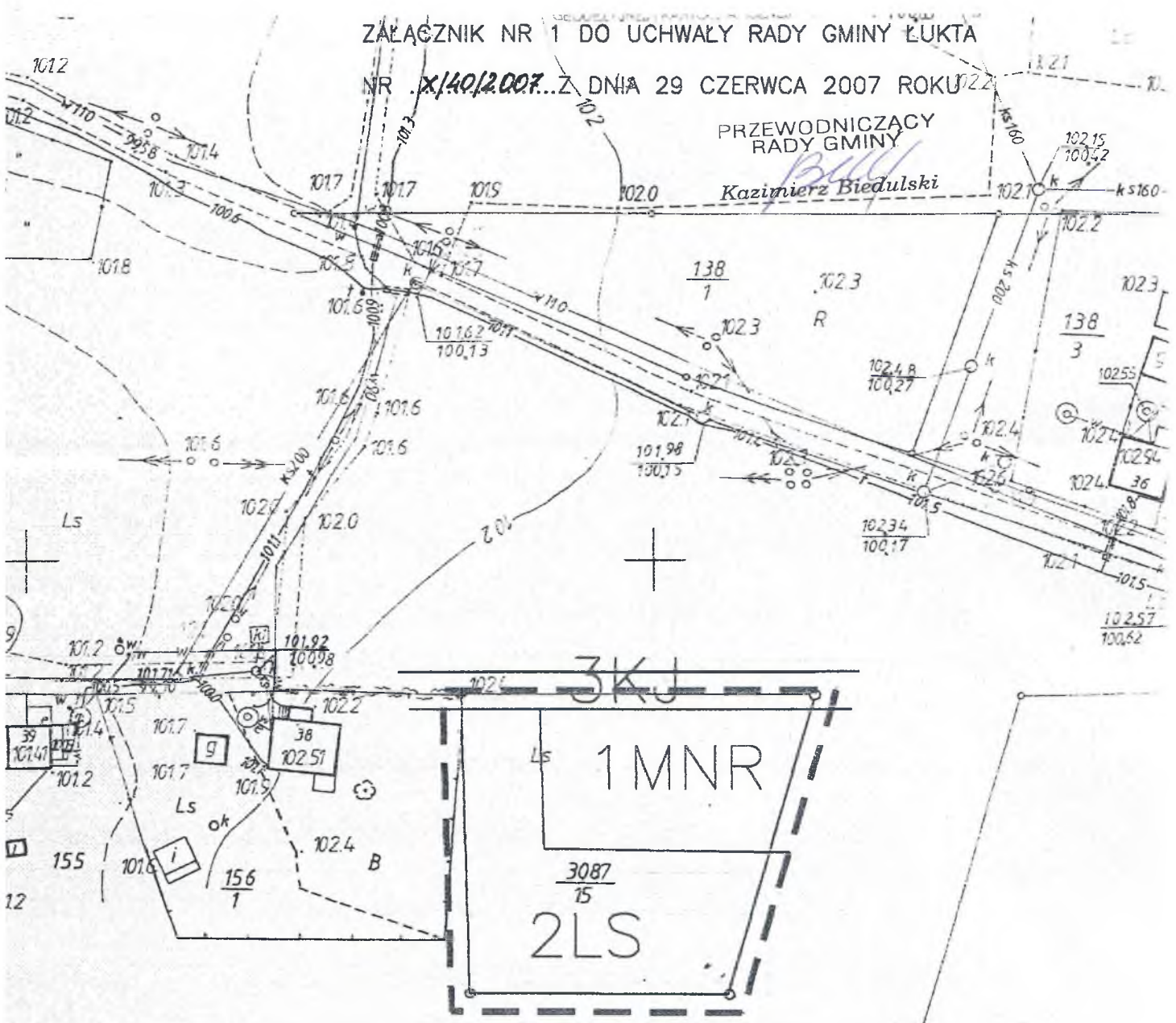

Kazimierz Bieduński

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WSI PELNIK OBEJMUJĄCA DZIAŁKĘ NR 3087/15, POŁOŻONĄ WE WSI PELNIK W GMINIE ŁUKTA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY ŁUKTA
NR ~~X/40/2007~~ Z DNIA 29 CZERWCA 2007 ROKU

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Kazimierz Biedulski



4 LEGENDA

STAROSTA OSTRÓDZKI
Biuro Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w Ostródzie
Kopie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie
dokumentu wymaga zezwolenia, o którym
mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo
geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30 poz. 183,
z późn. zmianami)
17 GRU. 2006

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- OZNACZENIA TERENÓW
- 1 MNR TEREN PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKALNO - REKREACYJNEJ
- 2 LS TERENY LEŚNE WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- 3 KJ ISTNIEJĄCY CIĄG PIESZO-JEZDNY