

UCHWAŁA NR XLVIII/37/2022
RADA GMINY ŁUKTA

z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik gmina Łukta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XXXII/12/2021 Rady Gminy Łukta z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik gmina Łukta, Rada Gminy Łukta stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta przyjętego uchwałą Nr XXIII/117/2012 Rady Gminy Łukta z dnia 31 października 2012 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta, postanawia, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik gmina Łukta, zwaną w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Niniejszy plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik w gminie Łukta, przyjętego Uchwałą Nr XIV/114/99 Rady Gminy w Łukcie z dnia 7 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 87, poz. 1537 z dnia 31 grudnia 1999 r.). Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Łukta;
- 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem miejscowym. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicach planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicach planu;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicach planu.

§ 2. 1. Rysunek planu (załącznik nr 1) obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) wymiarowanie w jednostce metrycznej (m).

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony sanitarnej – 50 m od cmentarza;
- 2) strefa ochrony sanitarnej – 50 m od cmentarza;
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej – 150 m od cmentarza;
- 4) strefa ochrony sanitarnej – 150 m od cmentarza;
- 5) położenia planu w granicach obszaru NATURA 2000 tj. obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Pasłęki - kod obszaru PLB280002, dla którego ustanowiono plan zadań ochrony;
- 6) położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 4) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 9) **strefie ochronnej** - należy przez to rozumieć obszar wokół sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 12) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 13) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty; pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnej przeznaczenia terenów elementarnych.

Rozdział 3. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem

1. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych;
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się jednolite kształtowanie pokrycia dachów budynków w ramach działki budowlanej w zakresie kolorystyki pokrycia dachów;

2) dopuszcza się stosowanie materiałów wykończeniowych z wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
- 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
 - a) dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku;
- 4) należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - b) zakazuje się odprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - c) zakazuje się prowadzenia działań mogących wpływać na obniżanie zwierciadła wód podziemnych;
 - d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - f) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MNU** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - c) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 3) ustala się, iż zabudowę na terenach określonych w ust. 1 pkt. 2) należy realizować z wykorzystaniem rozwiązań technicznych i technologicznych, które pozwolą spełnić wymagania dotyczące norm poziomu hałasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ustala się, iż funkcję usług nieuciążliwych na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem literowym **MNU** należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań, które mogą pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ustala się zasady w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) nakazuje się stosowanie obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach obszaru NATURA 2000 tj. obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Pasłęki – kod obszaru PLB280002, dla którego ustanowiono plan zadań ochrony.
 - 2) nakazuje się stosowanie obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki.

- 3) nakazuje się stosowanie obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, w tym w szczególności ochrony gatunkowej zwierząt, roślin i grzybów. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu;

2. Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. W granicach planu:

- 1) występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w §6 ust.2, §10 ust.1, pkt 2) i pkt 3) niniejszej uchwały;
- 2) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary górnicze;
- 3) nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
- 4) nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

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

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN, MNU:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 30 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10.

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §6 ust.1 pkt 1) lit. d);
- 2) w strefach ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych oraz z ustaleń szczegółowych planu.
- 3) dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie napowietrznych i doziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu

wynikające z przepisów odrębnych - przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu, składowania materiałów oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.

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

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy Łukta i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN** i **MNU** realizować poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KDW**, które posiadają dostęp do dróg publicznych;
- 3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**, **MNU**: minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU**: minimum 2 miejsca parkingowe na jeden budynek usługowy.
 - c) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 4) ustala się, iż w przypadku łącznej realizacji przeznaczenia w ramach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU** minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania sumują się. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 3) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **KDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **MNU** pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w obszarze, na którym zakazuje się wznoszenia budynków, z zastrzeżeniem, iż lokalizacja tych sieci nie może ograniczać realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**, **MNU**;
 - 6) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako doziemne;

7) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz projektowanego zagospodarowania z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
- 4) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) teren objęty planem znajduje się w obszarze i granicach aglomeracji Łukta.
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych w granicach własnej działki, w celu ich gospodarczego wykorzystania, w tym do utrzymania terenów zieleni. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne lub przebudowując je stosownie do potrzeb;
- 2) ustala się, iż nowe lub przebudowywane sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN**, **MNU** dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących o mocach i zasadach lokalizowania wynikających z przepisów odrębnych. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących o mocach i zasadach lokalizowania wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie lokalnymi przepisami odrębnymi.

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MN, MNU – 30%.
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

§ 13. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MN, MNU: 1500 m².

2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża, dojazd, działki wydzielane w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓLWE

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **01MN** ustala się:

- 3) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
 - b) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
 - c) zabudowę gospodarczo-garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do innych budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi.
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w strefie ochrony sanitarnej – 150 m od cmentarza na terenie elementarnym oznaczonym symbolem **01MN** zakazuje się sytuowania studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych niepodłączonych do sieci wodociągowej;
 - b) w strefie ochrony sanitarnej – 150 m od cmentarza na terenie elementarnym oznaczonym symbolem **01MN** dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych podłączonych do sieci wodociągowej, zabudowy gospodarczo-garażowej niewymagającej korzystania z wody lub podłączonej do sieci wodociągowej, zieleni, sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi zabudowy, dojeżdża i dojazdów, zachowując zasady określone w ustaleniach ogólnych planu;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,02, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m;

- b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 7,5 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 5 m.
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną główną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **01MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i funkcji usług nieuciążliwych w jednej bryle budynku;
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące;
 - c) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
 - d) zabudowę gospodarczo-garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do innych budynków;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) w strefie ochrony sanitarnej – 50 m od cmentarza na terenie elementarnym oznaczonym symbolem **01MNU** zakazuje się sytuowania studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usług nieuciążliwych świadczących usługi za zakresu: produkcji artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania artykułów żywności;
 - b) w strefie ochrony sanitarnej – 50 m od cmentarza na terenie elementarnym oznaczonym symbolem **01MNU** dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczo-garażowej niewymagającej korzystania z wody;
 - c) w strefie ochrony sanitarnej – 150 m od cmentarza na terenie elementarnym oznaczonym symbolem **01MNU** zakazuje się sytuowania studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych niepodłączonych do sieci wodociągowej, budynków usług nieuciążliwych niepodłączonych do sieci wodociągowej świadczących usługi za zakresu: produkcji artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania artykułów żywności;
 - d) w strefie ochrony sanitarnej – 150 m od cmentarza na terenie elementarnym oznaczonym symbolem **01MNU** dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych podłączonych do sieci wodociągowej, budynków usług nieuciążliwych podłączonych do sieci wodociągowej, zabudowy gospodarczo-garażowej niewymagającej korzystania z wody lub podłączonej do sieci wodociągowej, zieleni, sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi zabudowy, dojazdów i dojazdów, zachowując zasady określone w ustaleniach ogólnych planu.
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;

- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,05 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usług nieuciążliwych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 7,5 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 5 m.
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dla budynku mieszkalnego oraz budynku usług nieuciążliwych: równoległe w stosunku do najdłuższej granicy działki;
 - b) kierunek głównej kalenicy dla budynków zabudowy gospodarczo-garażowej: równoległe lub prostopadłe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną główną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01KDW**, **02KDW** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych w planie symbolami:
 - **01KDW** – zmienna, w przedziale 6 m – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **02KDW** – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 9 m.

§ 15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

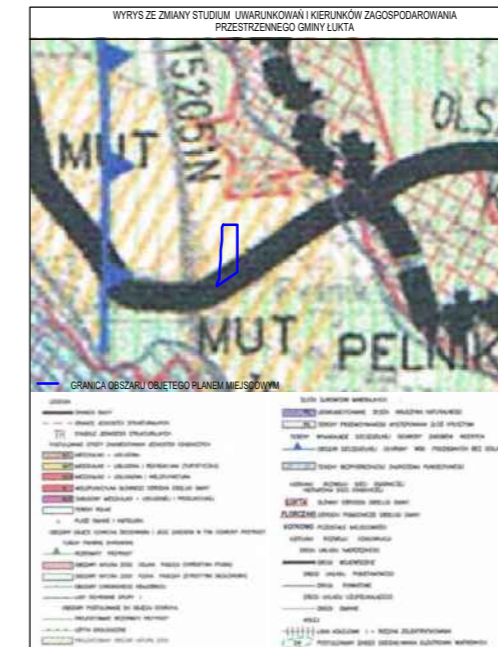
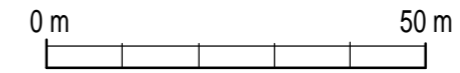
1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Marta Drozdowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PELNIK GMINA ŁUKTA

SKALA 1:1000
SKALA LINIOWA



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIENAPRZECIĄCALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ I LUB USŁUG NEUCIAŁYWIWYCH
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- WYMAROWANIE W JEDNOSTCE METRYCZNEJ (M)

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 50 m OD CMENTARZA
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ - 50 m OD CMENTARZA
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 150 m OD CMENTARZA
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ - 150 m OD CMENTARZA

OBZAR OPERACJONALNY PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 T.J. OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW DOLNA PASŁĘKI - KOD OBSZARU PLB080022, DLA KOTOREGO USTANOWIŁO PLAN ZADNY OCHRONY

OBZAR OPERACJONALNY PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLNY PASŁĘKI

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ZASADY PODZIAŁU NA CZĘŚCI BUDOWLANE
- ISTNIEJĄCA NAPIĘCIOWA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/37/2022

Rada Gminy Łukta

z dnia 30 czerwca 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PELNIK, GM. ŁUKTA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Łukta rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łukta		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
WYŁOŻENIE - od 2 maja 2022 r. do 24 maja 2022 r.										
W wyznaczonym terminie tj. do dnia 8 czerwca 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik gm. Łukta										

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/37/2022

Rada Gminy Łukta

z dnia 30 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Łukta

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Łukta rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/37/2022

Rada Gminy Łukta

z dnia 30 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik, gm. Łukta

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXXII/12/2021 Rady Gminy Łukta z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik gm. Łukta.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 0,96 ha, położony w obrębie geodezyjnym Pelnik w gminie Łukta. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przedmiotowy plan miejscowy stanowi częściową zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik w gminie Łukta, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/114/99 z dnia 7 grudnia 1999 r.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Łukta, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w szczególności w zakresie położenia obszaru objętego planem miejscowym w całości w granicach: obszaru Natura 2000 tj. obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Pasłęki – kod obszaru PLB280002, dla którego ustanowiono plan zadań ochrony, a także w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki. W tym uwzględniono wymagania dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

a)zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;

b)zakaz odprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

c)zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej,

e)dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;

f)ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

a)dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b)dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MNU jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

c)dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.

g)ustalenie, że zabudowę na terenach określonych w ust. 1 pkt. 2) należy realizować z wykorzystaniem rozwiązań technicznych i technologicznych, które pozwolą spełnić wymagania dotyczące norm poziomu hałasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

h)ustalenie, że funkcję usług nieuciążliwych na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem literowym MNU należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań, które mogą pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

-nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

-nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;

-nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

6. walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN, MNU oraz 1 % dla pozostałych terenów elementarnych.

7. prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9. potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami nie obejmuje żadnych dróg publicznych, natomiast obejmuje dwie drogi wewnętrzne.

11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały Nr XXXII/12/2021 Rady Gminy Łukta z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik gm. Łukta podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Łukta oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Gminy Łukta, ul. Mazurska 2, 14 – 105 Łukta.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 2 maja 2022 r. do 24 maja 2022 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (20 maja 2022 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 8 czerwca 2022 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Równoległe prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029).

13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Łukta w zakresie umożliwienia rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w miejscowości Pelnik.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Gminy Łukta w dniu 29 grudnia 2021 r. przyjęła Uchwałę Nr XLII/63/2021 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Łukta. Dokument ten dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Dodatkowo Rada Gminy w uchwale stwierdziła, iż wskazana jest zmiana już obowiązujących planów miejscowych oraz sporządzanie nowych dokumentów zgodnie z wymogami aktualnych przepisów prawnych.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.