

**UCHWAŁA Nr .../.../...**  
**Rady Gminy Łukta**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i Uchwały Nr XLIV/9/2022 Rady Gminy Łukta z dnia 25 lutego 2022 roku w sprawie: przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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, Rada Gminy uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.**  
**PRZEPISY WSTĘPNE**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik, zwany dalej planem miejscowym.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ 2.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§2**

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków, budowli oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnię tożsamą z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
  - 3) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższego poziomu terenu mierzonego na obwodzie rzutu poziomego obiektu budowlanego, a:
    - a) najwyższej położonego punktu kalenicy budynku,
    - b) najwyższej położonego punktu budowli.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

### §3

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiar podany w metrach;
  - 5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z zapisem §4.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych);
  - 2) obszar występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody;
  - 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
  - 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

### §4

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**.

### §5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17 – §19.

### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnych form ochrony przyrody:
  - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki,
  - b) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Pasłęki PLB280002,
  - c) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Rzeka Pasłęka PLH280006;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać

- na środowisko,
- b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
  - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - d) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych;
- 3) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## §7

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) należy stosować jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych;
- 2) w elewacji budynku należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła), metal, beton architektoniczny, szkło itp.;
- 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

## §8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary zabytkowe, dziedzictwo kulturowe oraz krajobrazy kulturowe.

## §9

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## §10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## §11

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

- 1) teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnych form ochrony przyrody:
  - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki,
  - b) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Pasłęki PLB280002,
  - c) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Rzeka Pasłęka PLH280006;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na dzień uchwalenia planu miejscowego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu

krajobrazowego.

## §12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem MNW:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ .

## §13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzenie ścieków: siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obsługa telekomunikacyjna: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie Utrzymania Czystości i Porządku na terenie Gminy Łukta;
- 6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
  - a) należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej,
  - c) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe.

## §14

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w części graficznej planu miejscowego oznaczono obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych) zgodnie z ustaleniami pkt 6;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

#### **§15**

W granicach planu miejscowego nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **§16**

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu miejscowego.

### **ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **§17**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **MNW**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze lub pokryte roślinnością,
    - dopuszcza się realizację dachów zielonych i tarasów zielonych obsadzonych roślinnością, służących retencji wody deszczowej na działce;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,003,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 600 m<sup>2</sup>,
  - g) stanowiska postojowe zgodnie z §13;
- 4) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego.

#### **§18**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1L, 2L, 3L**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren należy utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach.

#### **§19**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **ZN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) teren należy pozostawić w naturalnym stanie.

### **ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§20**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta.

#### **§21**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

#### **§22**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy