

**UCHWAŁA NR LVIII/20/2023
RADY GMINY ŁUKTA**

z dnia 30 marca 2023 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 2023 r. poz. 40) 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwala 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 wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków, budowli oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony 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 rewitalizacji 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, 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 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 m²,
 - 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 wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalną linią 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 m²,
- 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.

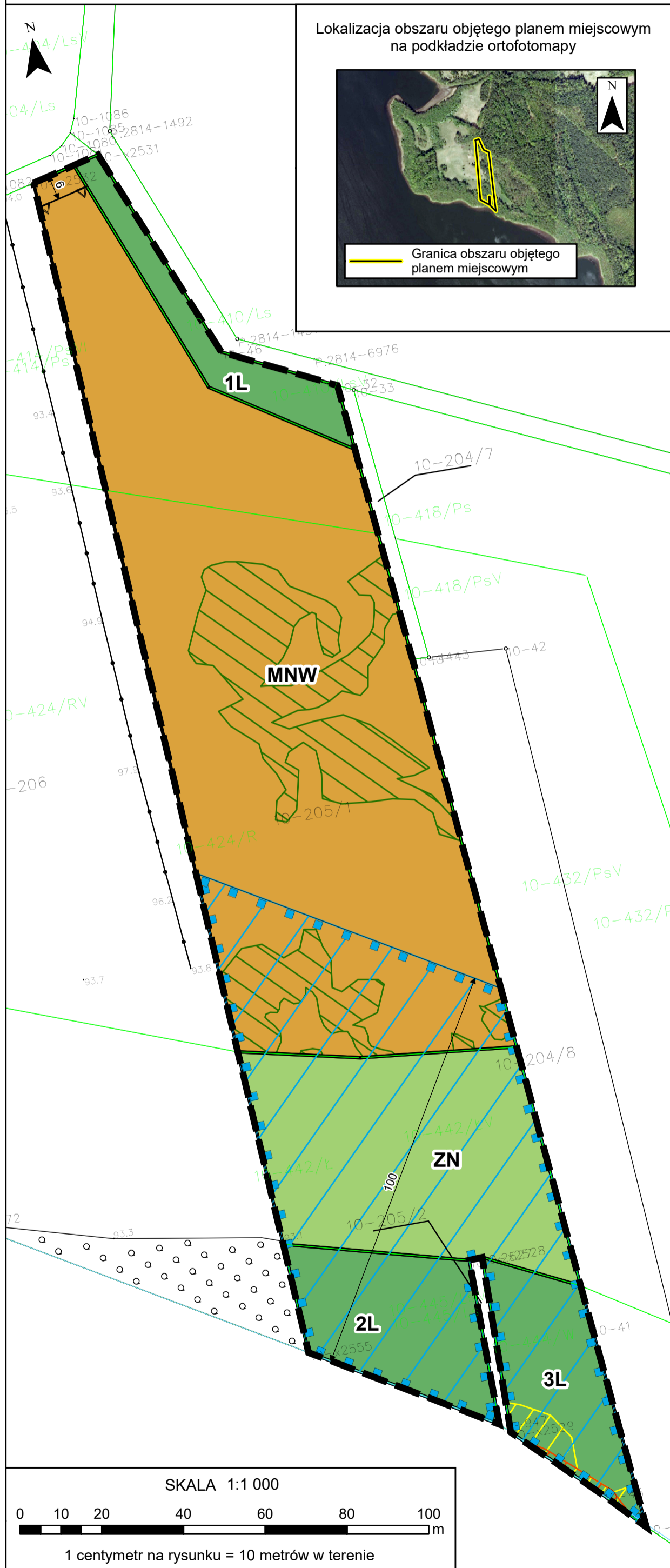
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Marta Drozdowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PELNIK

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LVIII/20/2023
Rady Gminy Łukta
z dnia 30 marca 2023 r.

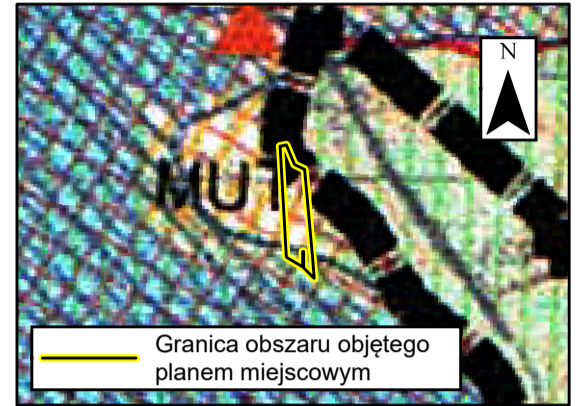


Lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym na podkładzie ortofotomapy



Granica obszaru objętego planem miejscowym

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łukta



Granica obszaru objętego planem miejscowym

- GRANICA GMINY
- MIESZKALNO-USŁUGOWA I REKREACYJNA (TURYSTYCZNA)
- PLAŻE GMINNE I KĄPIELISKA
- OBSZAR NATURA 2000 DOLINA PASĘKI (DYREKTYWA PTASIA)
- OBSZAR NATURA 2000 RZĘKA PASĘKA (DYREKTYWA SIEDLISKOWA)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH BEZ IZOLACJI
- TERENY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO

ELEMENTY BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach

Określenie przeznaczenia terenów:

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej

ELEMENTY BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- 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)
- Obszar występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach form ochrony przyrody:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasęki,
- Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Pasęki PLB280002,
- Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Rzeki Pasęka PLH280006.

Układ współrzędnych:
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Ostródzie
ul. Jana III Sobieskiego 5, 14-100 Ostróda

Format wydruku w skali 1:1000 - 30 x 45 cm

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/20/2023

Rady Gminy Łukta

z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik

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 z późn. zm.) Rada Gminy Łukta postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik, do sporządzenia, którego przystąpiono Uchwałą Nr XLIV/9/2022 Rady Gminy Łukta z dnia 25 lutego 2022 roku **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r.** Termin składania uwag upłynął w dniu 13 marca 2023 r.

2. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/20/2023

Rady Gminy Łukta

z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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 z późn. zm.) Rada Gminy Łukta rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Łukta oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/20/2023

Rady Gminy Łukta

z dnia 30 marca 2023 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

do Uchwały Nr LVIII/20/2023 Rady Gminy Łukta z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest nad jeziorem Isąg, w południowej części obrębu Pelnik, gmina Łukta. Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi ok. 1,6 ha. W północnej i południowej części obszaru występują lasy. Pozostała część terenu jest niezagospodarowana.

Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr XLIV/9/2022 Rady Gminy Łukta z dnia 25 lutego 2022 roku w sprawie: przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

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

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. W obowiązującym Studium wyodrębniono trzy podstawowe jednostki strukturalne. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w jednostce oznaczonej symbolem T, która preferowana jest do rozwoju turystyki. Dla terenu objętego opracowaniem wskazano postulowaną strefę zagospodarowania jednostek osadniczych: *tereny usług turystycznych i rekreacji w nawiązaniu do zabudowy mieszkalnej*. W ramach ww. strefy dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także atrakcyjność przedmiotowego terenu, rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie jest w pełni zasadny. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą spójne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan miejscowy umożliwi rozwój ww. zabudowy na nowych terenach w obrębie Pelnik, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w §17 – §19 przedmiotowej uchwały. W §12 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na danym terenie występują grunty leśne Ls, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Przeznaczenie przedmiotowych gruntów w projekcie miejscowego planu to „L – teren lasu”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na terenach objętych planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III, które są chronione ww. ustawą.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt w §8 zawiera 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.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

§11 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §11 teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest:

1) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

2) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W maju 2022 r. Wójt ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w granicach określonych Uchwałą Nr XLIV/9/2022 Rady Gminy Łukta z dnia 25 lutego 2022 roku w sprawie: przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Gminy nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan miejscowy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 24 lutego 2023 r. o godz. 11⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 13 marca 2023 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Nie wpłynęły uwagi.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowego terenu pod zabudowę, oznaczonego symbolem MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Obszar na czas sporządzenia planu miejscowego nie jest wyposażony w sieć infrastruktury technicznej.

W miejscowości Pelnik funkcjonuje transport zbiorowy. W odległości ok. 1,2 km od przedmiotowego obszaru znajduje się przystanek autobusowy. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Wołownie, oddalonym o ok. 4,8 km od analizowanego terenu. Obszar ma dostęp do dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego.

Teren zlokalizowany jest nad jeziorem Isąg i jest otoczony lasami. Najbliższa zabudowa znajduje się w centralnej części miejscowości Pelnik, która oddalona jest o ok. 0,7 km od obszaru objętego planem miejscowym.

Działka sąsiadująca z przedmiotowym terenem objęta jest obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr X/42/2007 Rady Gminy Łukta z dnia 29 czerwca 2007 roku), który przeznaczają ją pod teren usług turystycznych, a także teren usług sportu i rekreacji. W związku z powyższym dalszy rozwój zabudowy w tej części miejscowości Pelnik jest w pełni zasadny.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 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 sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Analiza została przyjęta Uchwałą Nr XLII/63/2021 Rady Gminy Łukta z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przyjęcia przez Radę Gminy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Łukta. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Gminy Łukta przypadającej w latach 2018 – 2023.

Zgodnie z treścią ww. Analizy obręb Pelnik należy do grupy miejscowości, na terenie których wydano najmniej decyzji o warunkach zabudowy – jednak nie musi to świadczyć o braku zainteresowania inwestorów realizacją inwestycji. Mała ilość wydanych decyzji wiąże się z dużym pokryciem planami miejscowymi miejscowości Pelnik.

Na analizowanym terenie nie obowiązuje plan miejscowy. Analiza została opracowana w grudniu 2021 r. i nie uwzględnia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę atrakcyjną lokalizację terenu objętego opracowaniem oraz rozwój wsi Pelnik realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nowych terenach jest w pełni zasadna.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.