

UCHWAŁA NR.....
Rady Gminy Łukta
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475 , z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 , z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138,poz.974, Nr 173, poz.1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta ”

Rada Gminy Łukta

uchwała

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotkowo w gminie Łukta

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Kotkowo w gminie Łukta obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale nr XVI/80/2012 Rady Gminy Łukta z dnia 24 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotkowo w gminie Łukta.

Obszar opracowania ograniczony jest:

- od południa i północy –zabudową rekreacji indywidualnej wsi Kotkowo;
- od zachodu - kompleksami leśnymi;
- od wschodu drogą gminną ;

ma na celu:

ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego pod rozwój mieszkalnictwa, usług i turystyki.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Kotkowo w gminie Łukta zwana dalej planem składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Załącznikami do planu uchwalanymi przez Radę Gminy są:

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

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

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

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

| | | |
|---|--------------------------------|------------|
| | wzrostu wartości nieruchomości | |
| 3 | Przepisy końcowe | Rozdział 9 |

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

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
 - ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
 - ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg ,
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) RI - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 2) KS - teren gospodarczy z miejscami postojowymi;
 - 3) tereny komunikacji, w tym:
 - KJ tereny ciągów pieszo-jezdných;
 - KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych;
 - KD- D teren drogi publicznej dojazdowej

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

1. **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Łukta ,
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
4. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
5. **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6. **intensywność zabudowy** - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki,
7. **powierzchnia terenu biologicznie czynna**— rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
8. **budynku gospodarczym** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, usługowego i turystycznego,
9. **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
10. **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższą kalenicą dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,
11. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;

Rozdział 2

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

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny z projektowaną zabudową oznaczone symbolami **1 RI ÷ 2 RI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

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

- a) budynków rekreacji indywidualnej;
 - b) budynków gospodarczych;
 - c) przyłączy infrastruktury technicznej,
4. Na terenie oznaczonym symbolem **2RI** dopuszcza się możliwość realizacji pensjonatu z gastronomią

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1 KS** z podstawowym przeznaczeniem pod plac gospodarczy oraz miejsca postojowe

2. Na terenach **1KS** dopuszcza się realizację utwardzonego placu pod kontenery na odpady:

§ 8.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami: **1 KJ** z podstawowym przeznaczeniem pod ciąg pieszo –jezdny,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) nawierzchni ulepszonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej (np. żwirowa i inne);
- b) oświetlenia;
- c) sieci infrastruktury technicznej

§ 9.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulicę dojazdową wewnętrzną

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) nawierzchni ulepszonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- b) oświetlenia;
- c) zatok parkingowych;
- d) sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

- a) nowa zabudowa musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej (materiały tradycyjne jak kamień, cegła, drewno, dachy wysokie o nachyleniu połaci 30 - 50⁰, przy dachach dwuspadowych, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,0m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, cegła, żywopłoty itp.
- b) dopuszczalna minimalna wielkość nowej wydzielanej działki ok. 1500m², minimalna szerokość frontu wydzielanej działki ok. 25m,
- c) dopuszcza się możliwość łączenia działek przy zachowaniu zasad obsługi komunikacyjnej całości obszaru opracowania,

3. Inwestycje na terenach z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi (studzienki, rowy) winny być uzgodnione z Zarządcą Obiektu Melioracyjnego (Wojewódzkim Zarządkiem Melioracji Wodnych)

§ 12. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów wartościowych dla środowiska przyrodniczego. Teren położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Ze względu na istniejące zadrzewienie należy zachować cenne okazy istniejących drzew.

§13. 1. Na terenie projektowanej zabudowy nie zarejestrowano stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Rozdział 4

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

§ 14. Na terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

Rozdział 5

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

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

Rozdział 6

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

§ 16. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga wojewódzka nr 527 Dzierzgoń) – Rychliki – Pasłek – Morağ – Łukta – Olsztyn poprzez drogę gminną publiczną 152001N

§ 17. 1. Na rysunku planu ustala się następujące szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu:

- a) symbolem **1KDW** szerokość w liniach rozgraniczających **8,0m**, jest to droga dojazdowa wewnętrzna, jedno jezdniowa o szerokości jezdni 5m.

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

- a. nasypów drogowych związanych z realizacją drogi
- b. chodników

- c. ścieżek rowerowych
 - d. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.
2. dla ciągu pieszo – jezdni oznaczonych symbolem **1KJ** ustala się szerokość 6,0m; nawierzchnię naturalną – żwirową, trawiastą, z utwardzeniem na skłonach spadków powyżej 5%.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać przyłącza wodociągowe do istniejącej sieci wodociągowej.

§ 19. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu należy wykonać przyłącza do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej.

§ 20. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się: W granicach opracowania planu znajduje się istniejąca sieć elektroenergetyczna, do której włączenie winno nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi

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

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych. Ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 22. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji

Rozdział 7

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

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

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

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 RI– 2RI** projektowana zabudowa może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

- a. zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b. maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- c. wysokość budynku nie może przekroczyć 9,0m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- d. nachylenie połaci dachowych 30 – 50⁰ przy dachach dwuspadowych;
- e. materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- f. ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych lub garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny
- g. intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,2
- h. powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- i. miejsce postojowe należy zabezpieczyć w ramach posiadanych działek.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **2RI** dopuszcza się możliwość realizacji pensjonatu, przy czym intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4, a powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 45%. Warunki architektoniczne jak w ust.1.

Rozdział 8

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

§ 27. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, oraz art.36, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

| Symbol terenu w Rozdziale 2 | Wysokość stawki w % |
|-----------------------------|---------------------|
| 1RI – 2RI | 30% |
| 1KDW, 1KJ | 0,1% |

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 28. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego VI klasy bonitacyjnych na terenie projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok.1,50ha.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta .

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

§ 31. Uchwała obowiązuje po upływie dni 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.