



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 14 sierpnia 2025 r.

Poz. 3112

UCHWAŁA NR XIV/20/2025 RADY GMINY ŁUKTA

z dnia 30 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miejscowości Łukta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr V/67/2024 Rady Gminy Łukta z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miejscowości Łukta, Rada Gminy Łukta stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łukta uchwala, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miejscowości Łukta, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1: arkusz nr 1, arkusz nr 2, arkusz nr 3, arkusz nr 4, arkusz nr 5, arkusz nr 6, arkusz nr 7 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (arkusz nr 1, arkusz nr 2, arkusz nr 3, arkusz nr 4, arkusz nr 5, arkusz nr 6, arkusz nr 7);
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie 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.

3. 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 nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału

powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) 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;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. 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 granicy planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

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

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) w granicach obszaru przedstawionego na arkuszu nr 1:
 - a) obszaru strefy kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia;
- 2) w granicach obszaru przedstawionego na arkuszu nr 2:
 - a) strefy ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza;
 - b) położenia obszaru planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich;
- 3) w granicach obszaru przedstawionego na arkuszu nr 3:
 - a) położenia obszaru planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich;
- 4) w granicach obszaru przedstawionego na arkuszu nr 7:
 - a) położenia obszaru planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki.

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

Rozdział 2. SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 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, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy części budynków znajdujących się w całości pod powierzchnią terenu;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazd;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 10) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – 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 oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 12) **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 samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 13) **instalacji OZE** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 14) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 3) **PP-PS-PEF** - teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej;
- 4) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 5) **KDG** – teren drogi głównej;
- 6) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 10) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

§ 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;

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, wapień, drewno, tynki;
 - a) dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła, blachy, blachy kortenowskiej oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
 - b) dopuszcza się stosowanie ekologicznych materiałów budowlanych, w tym materiałów „smart”;
 - c) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków ogrodów wertykalnych – tzw. żywej elewacji;
- 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w ramach jednej bryły budynku.

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

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

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu, z zastrzeżeniem §12 ust. 3;
- 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 3) zakazuje się w granicach planu 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;
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MNW-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - c) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

2. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu:

- 1) w granicach obszarów przedstawionych na arkuszach nr 2, 3 - w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich;
- 2) w granicach obszaru przedstawionego na arkuszu nr 7 - w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;
- 3) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w pkt 1 i 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki.

4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej 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 parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych z zachowaniem wskaźników i parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów 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 występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w §6 ust. 2. W granicach planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i tereny górnicze;
- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie 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. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD, KDG, KDZ, KDD, KR, WS, ZN**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 24 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu;
- 2) w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii SN 15kV ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz rozmieszczenie zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wojewódzkie oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ oraz gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KD, KDD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KR;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi publiczne, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami KD, KDG, KDZ, KDD, terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolami KR oraz z dróg publicznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;
- 4) 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 **MNW, MNW-U** minimum: $\frac{3}{4}$ 1 miejsce do parkowania na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny; — — w przypadku wyodrębnienia w budynku mieszkalnym lokalu innego niż mieszkalny – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal niemieszkalny; — — w przypadku wyodrębnienia w budynku mieszkalnym więcej niż jednego lokalu mieszkalnego – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny; $\frac{3}{4}$ 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden obiekt usługowy;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **PP-PS-PEF** łącznie minimum: $\frac{3}{4}$ w zakresie produkcji przemysłowej 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden obiekt produkcyjny; $\frac{3}{4}$ w zakresie składów i magazynów 2 miejsca do parkowania na każdy budynek składowy i magazynowy; $\frac{3}{4}$ w zakresie elektrowni słonecznej – nie ustala się;
 - c) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **RZM** minimum 1 miejsce do parkowania na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zagrodowej;

- d) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: $\frac{3}{4}$ nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15; $\frac{3}{4}$ nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40; $\frac{3}{4}$ nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

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

1. 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) nakazuje się lokalizację nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych, pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi KD, KDG, KDZ, KDD, KR oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MNW, MNW-U, RZM pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi PP-PS-PEF, WS, ZN;
- 4) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) i 3) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 6) w granicach planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się częściowe wykonanie sieci jako nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się wykonanie sieci infrastruktury technicznej jako nadziemnych, wynikających z potrzeb technicznych, na terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowym **PP-PS-PEF**.

2. Zasady 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 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.

3. Zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:

- a) do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) na grunt w granicach własnej działki,
 - c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych;
- 5) 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.
4. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 6 i 7;
 - 3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
5. Zasady 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;
6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) nakazuje się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

§ 13. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MNW, MNW-U: 1000 m²;
 - 2) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 14. 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) **MNW, MNW-U, KR, RZM** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Rozdział 4. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9,0 m;
 - d) maksymalna wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 7,0 m;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): 5,0 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: $\frac{3}{4}$ dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; $\frac{3}{4}$ dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°; $\frac{3}{4}$ dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1; —kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości, żółtego.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW-U

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) funkcje usługowe dopuszczone w ramach przeznaczenia: usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi biurowe i administracji;
 - b) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi kultury i rozrywki, usługi kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z funkcją usługową;
 - e) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych;
 - f) usługi realizować jako nieuciążliwe;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji pojedynczego budynku, z zastrzeżeniem lit. b): maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) maksymalna wysokość pojedynczego budynku, z zastrzeżeniem lit. d): 9,0 m;
 - d) maksymalna wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 7,0 m;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): 5,0 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: $\frac{3}{4}$ dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; $\frac{3}{4}$ dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°; $\frac{3}{4}$ dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1; $\frac{3}{4}$ kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości, żółtego.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PP-PS-PEF

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1PP-PS-PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się produkcję przemysłową, składy i magazyny, elektrownię słoneczną;

- b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń do wytwarzania, transformowania i magazynowania energii elektrycznej stanowiących kompletną instalację fotowoltaiczną w szczególności: paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych lub trackerach, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, obiektów kontenerowych do obsługi paneli fotowoltaicznych, magazynów energii, ogrodzeń terenu, monitoringu;
 - c) zakazuje się magazynowania i składowania substancji i materiałów niebezpiecznych, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) z zakresu funkcji produkcji przemysłowej lub składów i magazynów: $\frac{3}{4}$ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4; $\frac{3}{4}$ maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4; $\frac{3}{4}$ minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; $\frac{3}{4}$ maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8; $\frac{3}{4}$ maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
 - b) z zakresu funkcji elektrowni słonecznej: $\frac{3}{4}$ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1; $\frac{3}{4}$ maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9; $\frac{3}{4}$ minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; $\frac{3}{4}$ maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- 4) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu:
- a) liczba kondygnacji budynków z zakresu produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) maksymalna wysokość budynków wymienionych w lit. a): 12,0 m;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a): 17,0 m;
 - d) kierunek głównej kalenicy: nie określa się;
 - e) geometria i pokrycie dachu: nie określa się.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1KD, 2KD, 3KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren elementarny oznaczony symbolem cyfrowo – literowym 1KD stanowi poszerzenie drogi znajdującej poza granicą planu;
 - b) tereny elementarne oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi 2KD, 3KD stanowią kąty widoczności drogi znajdującej poza granicą planu;
 - c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDG

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1KDG, 2KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) tereny elementarne oznaczone symbolem cyfrowo – literowym 1KDG, 2KDG stanowią poszerzenie drogi znajdującej poza granicą planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnej oznaczonego symbolem literowym KDZ

1. Dla terenu elementarnej oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym 1KDZ ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) teren elementarny 1KDZ stanowi poszerzenie drogi znajdującej poza granicą planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDD

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1KDD, 2KDD ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnej:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDD zmienna, minimum 14,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDD stała 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KR

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1KR, 2KR ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg: $\frac{3}{4}$ 1KR stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; $\frac{3}{4}$ 2KR zmienna 5,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnej oznaczonego symbolem literowym RZM

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - b) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - c) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 5 DJP z zastrzeżeniem lit. b);
 - b) maksymalna obsada dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej – poniżej 5 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) liczba kondygnacji budynków niewymienionych w lit. a), b): 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: 9,0 m;
 - e) maksymalna wysokość budynku inwentarskiego: 10,0 m;
 - f) maksymalna wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 7,0 m;
 - g) maksymalna wysokość budowli: 15,0 m;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d), e), f), g): 6,0 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą: $\frac{3}{4}$ budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; $\frac{3}{4}$ budynków innych niż mieszkalne: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°; dopuszcza się realizację dachów płaskich; $\frac{3}{4}$ dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1; $\frac{3}{4}$ kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości, żółtego.

§ 24. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne;
 - c) dopuszcza się realizację pomostów;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego, wysokość zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m.

§ 25. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZN

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1ZN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

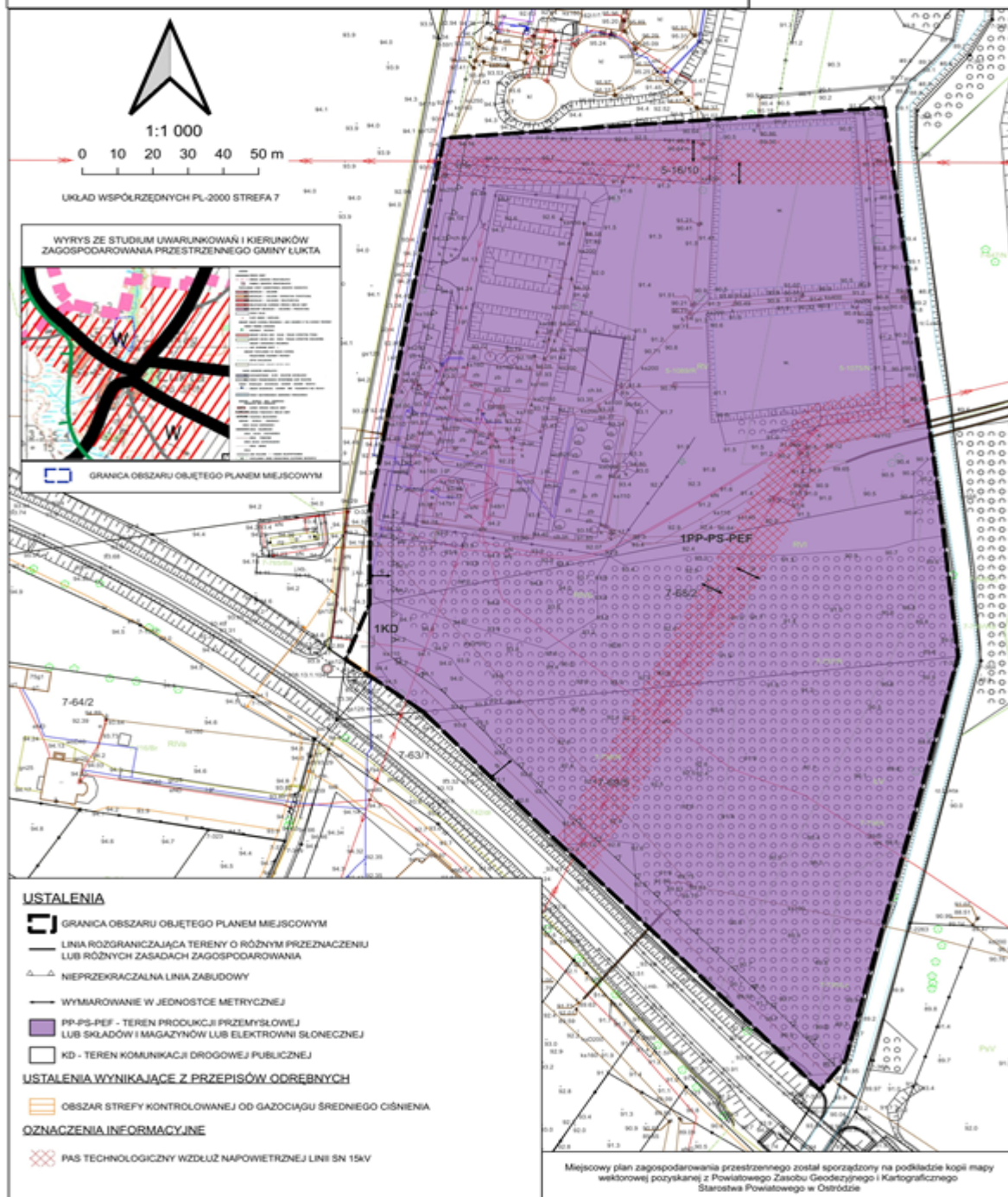
**Rozdział 5.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

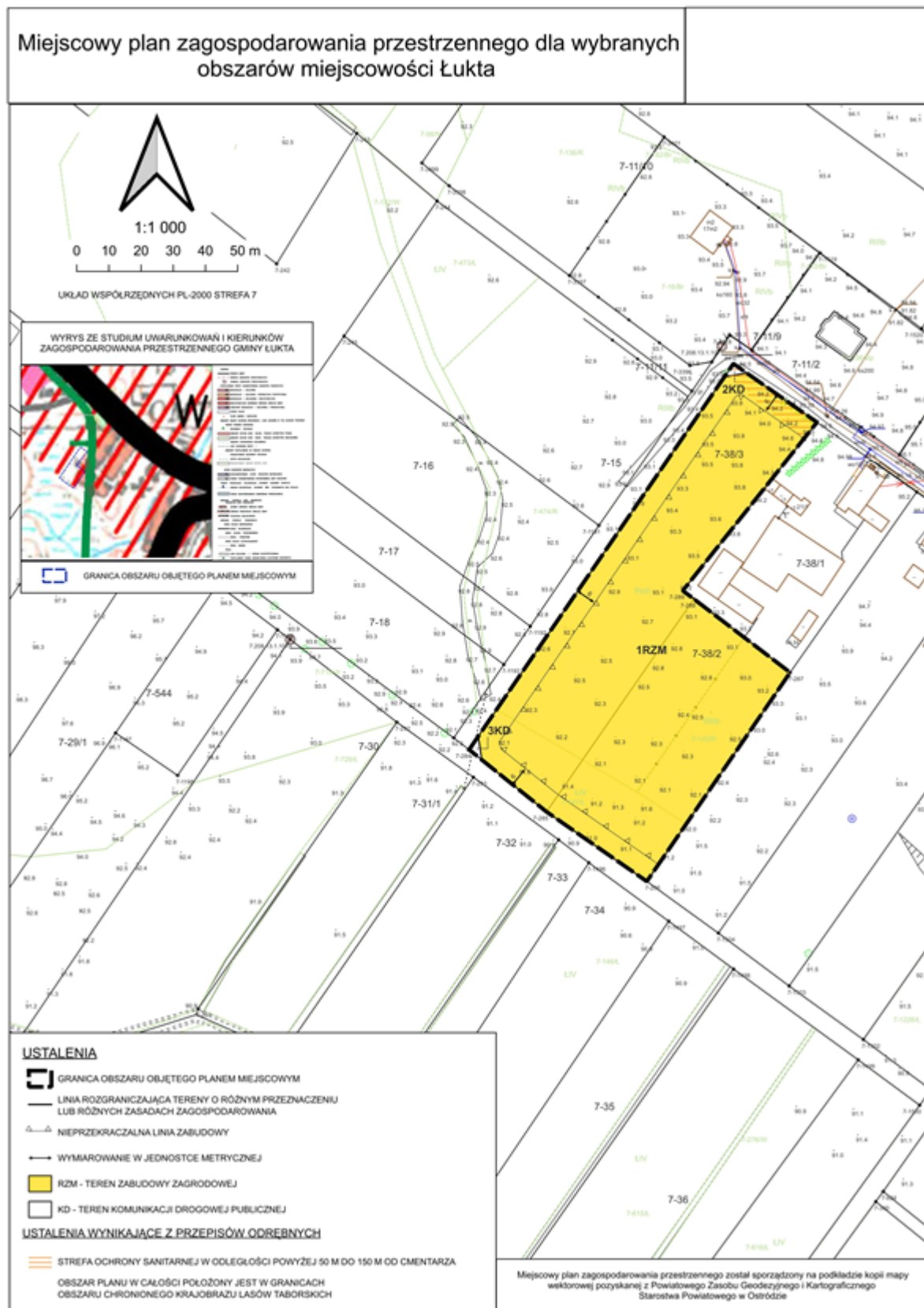
§ 26. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

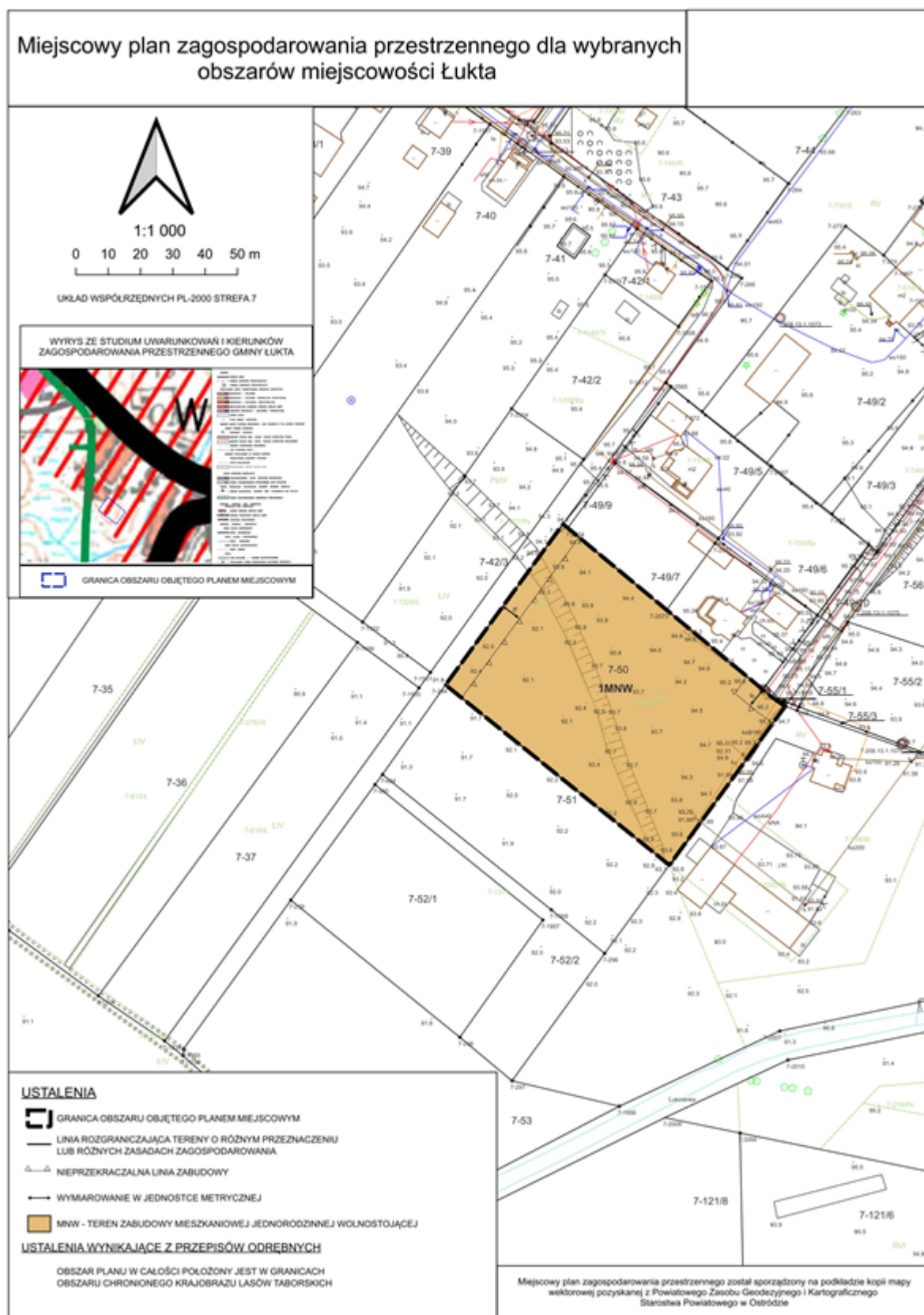
Przewodnicząca Rady Gminy

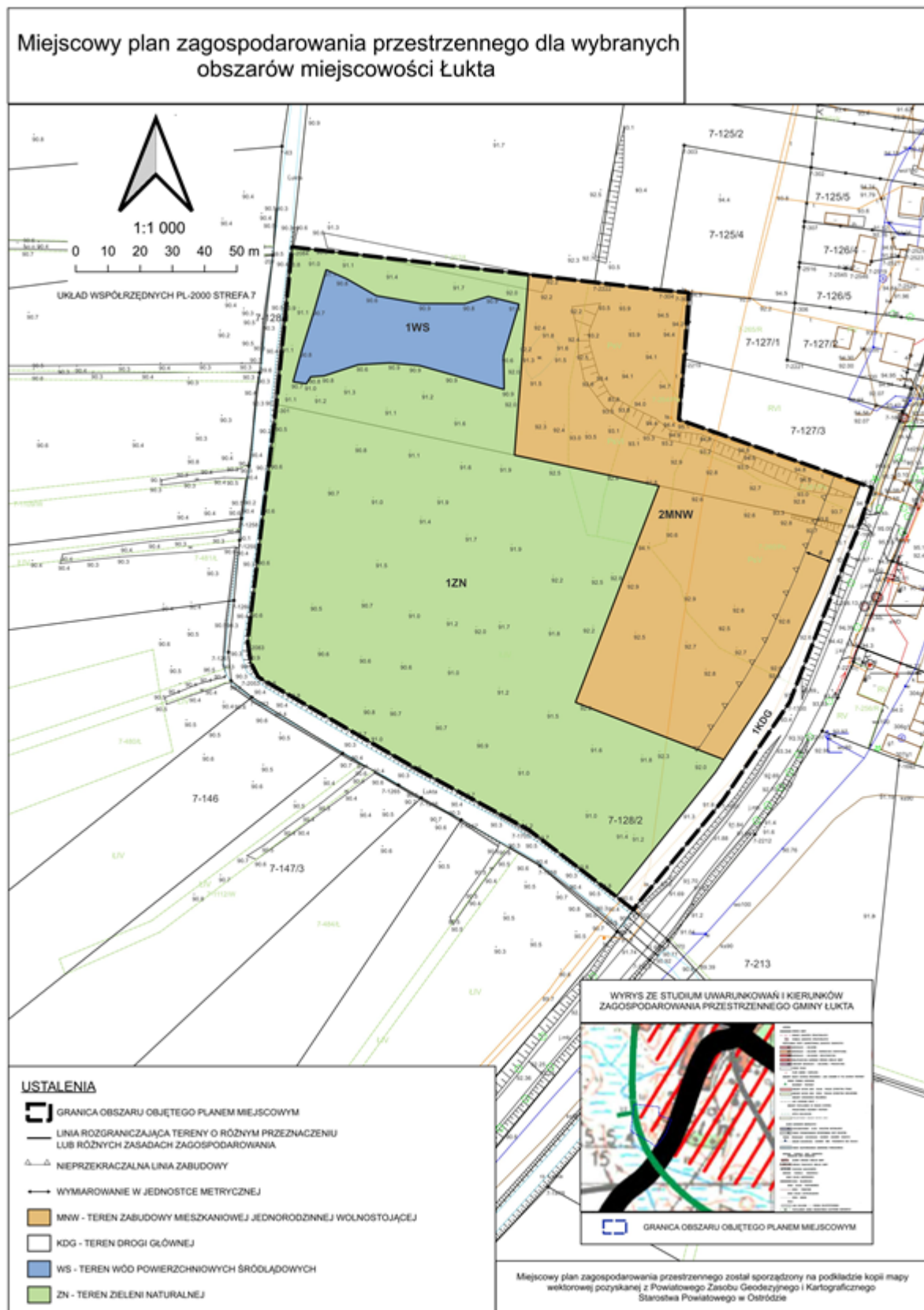
Marta Drozdowska

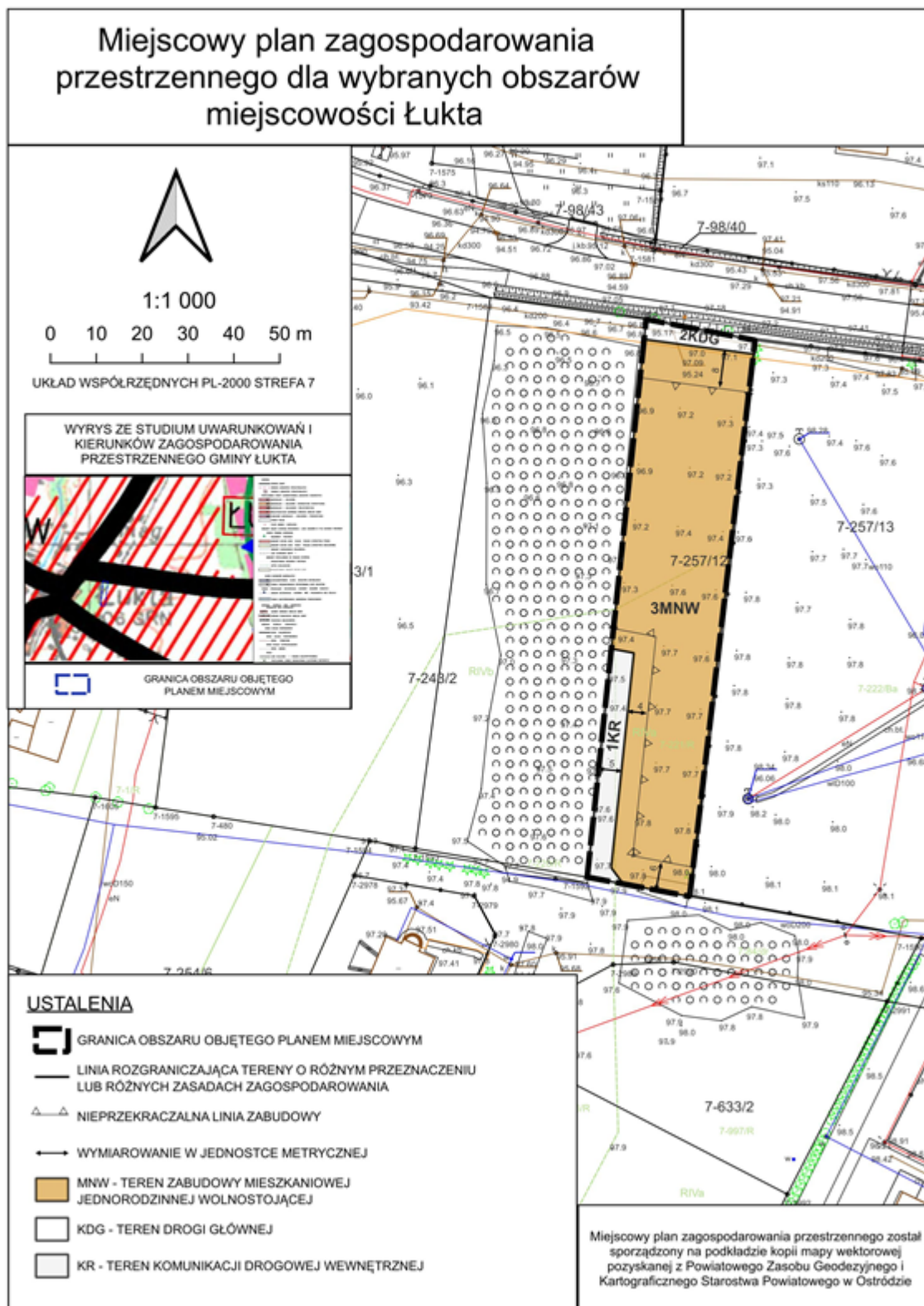
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miejscowości Łukta

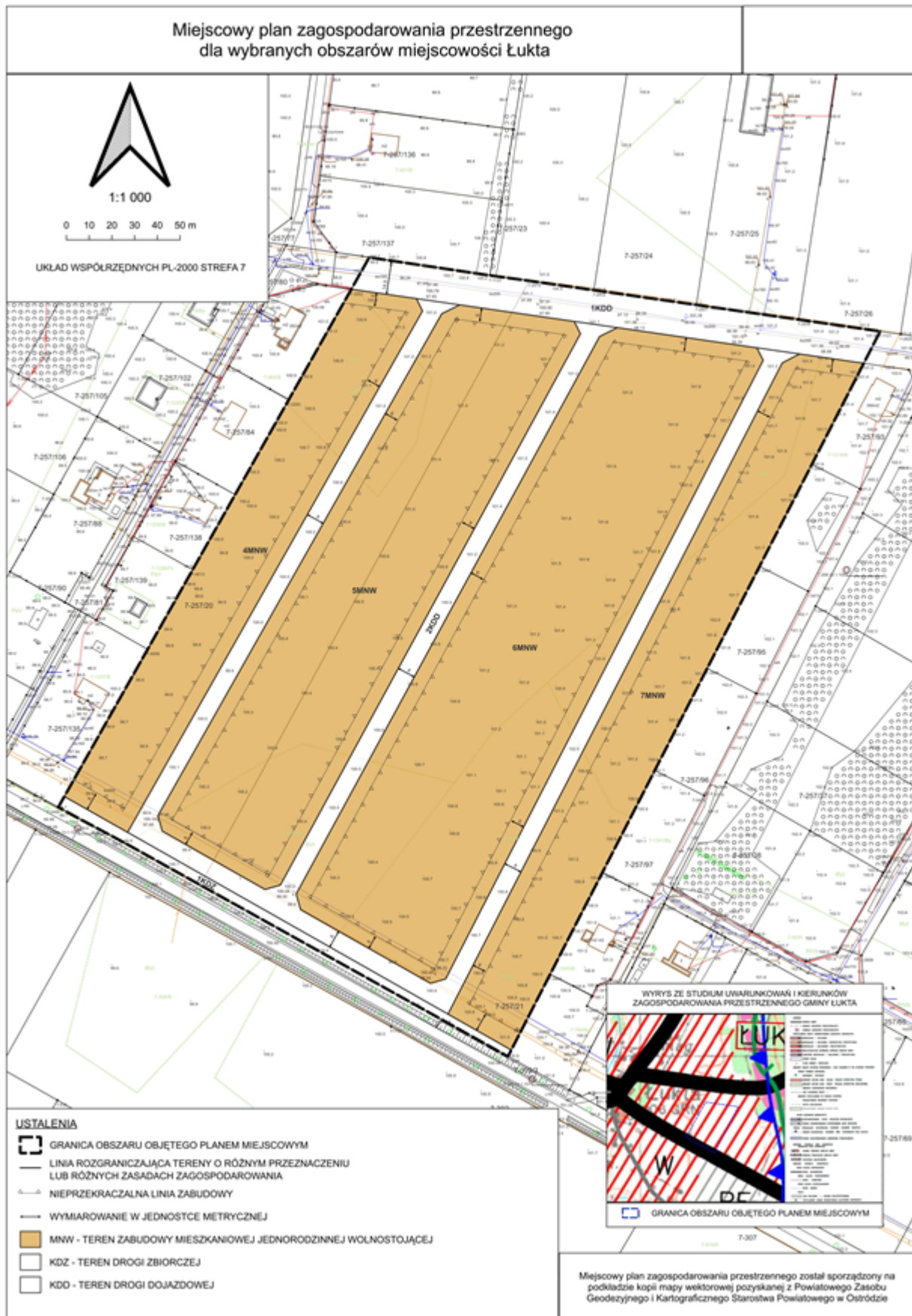


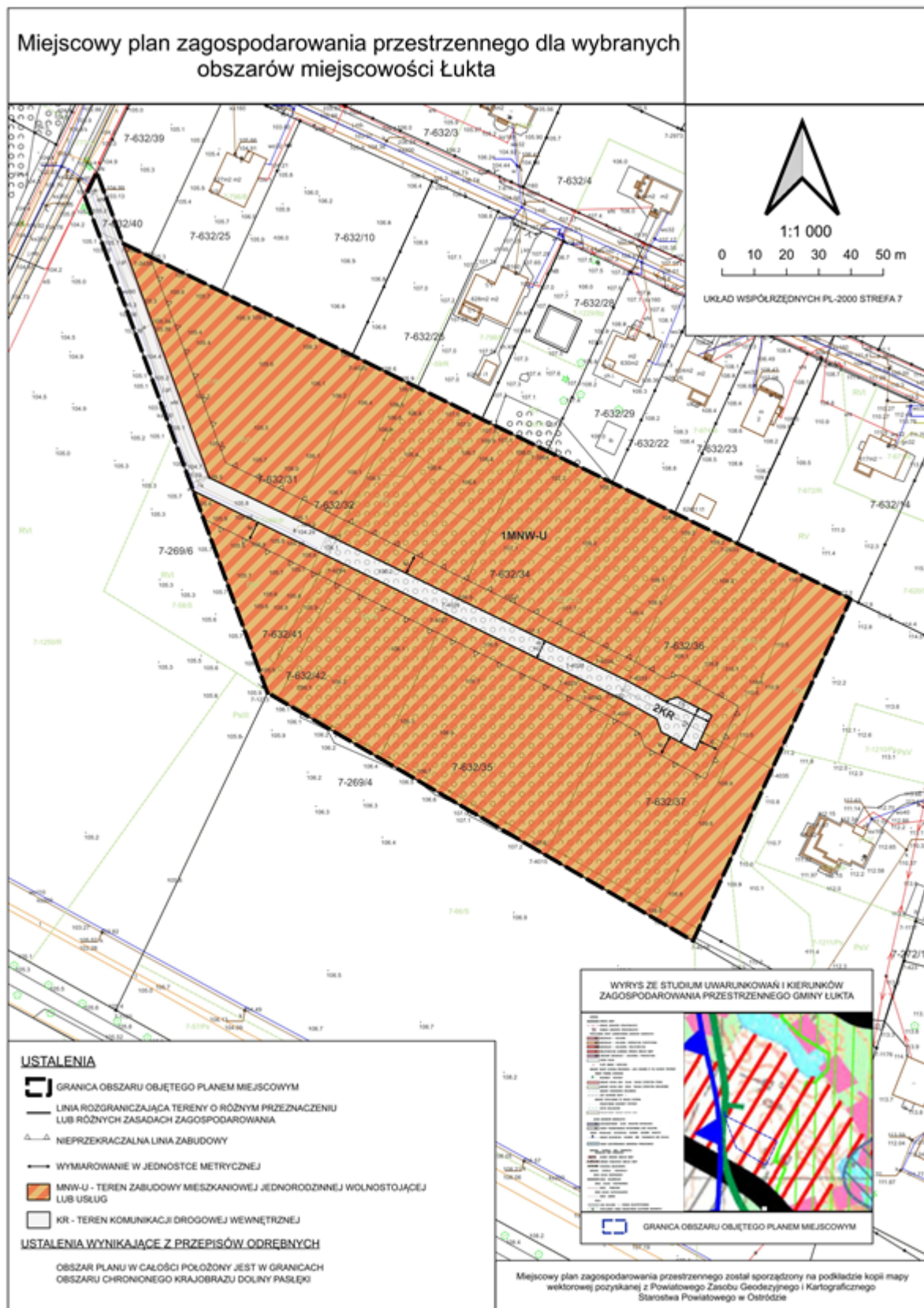












z dnia 30 czerwca 2025 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łukta		Uwagi		Uzasadnienie
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
W ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag (od 30 maja 2025 r. do 27 czerwca 2025 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu								

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/20/2025

Rady Gminy Łukta

z dnia 30 czerwca 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) 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 XIV/20/2025

Rady Gminy Łukta

z dnia 30 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miejscowości Łukta

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr V/67/2024 Rady Gminy Łukta z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miejscowości Łukta.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni 17,1 ha, położony w obrębie geodezyjnym Łukta. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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.

Teren elementarny wyodrębniony liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie został wyznaczony w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzację terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacja przeprowadzona była w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Łukta, głównie w zakresie rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej oraz terenów produkcyjnych, w tym składów, magazynów i elektrowni słonecznej. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Ponadto, dla obszarów objętych projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łukta, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/257/2001 z dnia 30 kwietnia 2001 r. Celem zmiany planu jest ustalenie przeznaczeń terenów zgodnych z lokalnymi potrzebami.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone 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 oraz specyfiki zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo – usługowej.

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 tym również 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:

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

2)zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

3)zakaz w granicach planu 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;

4)dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

5)zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

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

a)dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b)dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MNW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

c)dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

d)dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

Ponadto ustalono nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z częściową lokalizacją planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki .

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.

W granicach planu nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.

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 MNW, MNW-U, KR, RZM oraz 1 % dla pozostałych terenów elementarnych.

7)prawnowłasności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu 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)potrzebyobronnościibezpieczeństwa 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: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9)potrzebyinteresu publicznego

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

10)potrzebywzakresierozwojufrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje drogi publicznej i wewnętrzne.

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

Informację o podjęciu Uchwały Nr V/67/2024 Rady Gminy Łukta z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miejscowości Łukta podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Łukta, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Łukta oraz w prasie. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres Urzędu Gminy.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura konsultacji społecznych od 30 maja 2025 r. do 27 czerwca 2025 r., a także zorganizowane w tym czasie spotkanie otwarte (9 czerwca 2025 r.) oraz dyżur projektanta (10 czerwca 2025 r.) dotyczące rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W okresie trwania konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi. Nie odnotowano również udziału mieszkańców lub innych zainteresowanych stron w spotkaniu otwartym ani w dyżurze projektanta.

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Równolegle 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13)potrzebęzapewnienia 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 §12. 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, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej oraz terenów produkcyjnych, w tym składów, magazynów i elektrowni słonecznej.

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.

Obszar projektu planu położony w miejscowości Łukta, będącej siedzibą władz gminy. Obszar charakteryzuje się dobrym skomunikowaniem z resztą gminy.

Układ funkcjonalno-przestrzenny oraz lokalne uwarunkowania omawianego obszaru wspierają rozwój zabudowy wskazanej w projekcie planu, zgodnej z zapisami Studium, zapewniając możliwość kontynuacji rozwoju istniejącej zabudowy miejscowości Łukta w sposób zgodny z istniejącymi warunkami przestrzennymi i komunikacyjnymi. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

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. Wnioskiem płynącym z dokumentu jest wskazanie, iż należy dążyć do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których przed 2021 r. podjęto uchwały intencyjne. 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

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu 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. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. 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.

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.