



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia czwartek, 5 lutego 2026 r.

Poz. 528

### UCHWAŁA NR XVIII/41/2025 RADY GMINY ŁUKTA

z dnia 27 października 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie obrębu geodezyjnego Plichta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 i ust. 5 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.) oraz Uchwały Nr LXIII/47/2023 Rady Gminy Łukta z dnia 19 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie obrębu geodezyjnego Plichta stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łukta, Rada Gminy Łukta uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie obrębu geodezyjnego Plichta, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 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 obejmującego arkusze 1, 2, 3 i 4;
- 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, zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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 – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 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 ich występowania 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) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) wymiarowanie podane w metrach.

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

- 1) położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich;
- 2) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasów.

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

4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

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

## **Rozdział 2.**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. 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, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 3, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 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 ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 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) **standardy środowiska** – należy przez to rozumieć określone przepisami prawa, mierzalne zjawiska fizyczne lub stany dotyczące zasad współżycia społecznego, a także jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 13) **zabudowie gospodarczo-garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem rodzaju budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych.

### Rozdział 3.

#### USTALENIA OGÓLNE Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 4) **ZN-WS** – teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 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) zakazuje się w granicach planu lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasów z zachowaniem przepisów z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

#### 2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, szkła, blachy, blachy kortenowskiej oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
- 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 estetyzacji:

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

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

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska:**

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
  - a) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - b) 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;
  - c) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - f) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ wskazał brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
  - g) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ML** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
  - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) 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. Plan w całości znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich.

3. Nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w ust. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach załączników, o których mowa w ust. 3 pkt 1 w drodze dokonanych uzgodnień ze stosownym organem w zakresie ochrony przyrody uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich.

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

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

#### **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**

§ 8. 1. W granicach planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, 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.

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML** i **MNW**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

#### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 3;
- 2) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 11.** Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny planu tworzy układ dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **KR**;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, 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 wewnętrznej oznaczonych symbolami **KR** oraz z przylegających do planu dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 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 litrowym **MNW**: minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
  - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **ML**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 5) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15.

## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 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 sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KR**, **ZN-WS** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML** 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 **5.1ZN**, **5.2ZN** z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) 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 opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
  - a) 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;
  - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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;
- 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) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
  - c) 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 lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków.

#### 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 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.

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 13. 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) **ML, MNW** – 30 %;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

**Rozdział 4.****USTALENIA SZCZEGÓŁOWE JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 1****Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML**

§ 14. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1.1ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
  - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
  - a) w związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML** obowiązują zakazy:
    - likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, nadwodnych i śródpolnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
    - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi teren elementarny oznaczony symbolami **1.1ML** oraz **1.1ZN**;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: do 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: do 7 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

- d) dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
- e) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
- kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wliczenie do powierzchni działki budowlanej oprócz terenu elementarnego o oznaczonego symbolem 1.1ML, również sąsiadującego z nim terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.1ZN.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1.2ML**, **1.3ML** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
    - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady ochrony przyrody:
    - a) w związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML** obowiązują zakazy:
      - likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, nadwodnych i śródpolnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
      - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
    - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
    - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
    - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: do 9 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: do 7 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 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 budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;

- c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - d) dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
  - e) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
    - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m<sup>2</sup>.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN**

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1.1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni;
  - b) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;
  - c) zakazuje się zmiany rzeźby terenu;
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR**

§ 16. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1.1KR, 1.2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **1.2KR** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **1.2KR** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

**JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 2****Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML**

§ 17. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
  - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
  - a) w związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML** obowiązują zakazy:
    - likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, nadwodnych i śródpolnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: do 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: do 7 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 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 budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - d) dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
  - e) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

- kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.2ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
  - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
  - a) w związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML** obowiązują zakazy:
    - likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, nadwodnych i śródpolnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
    - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami **2.2ML** oraz **2.1ZN**;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: do 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: do 7 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 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 budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - d) dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;

- e) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
  - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wliczenie do powierzchni działki budowlanej oprócz terenu elementarnego o oznaczonego symbolem **2.2ML**, również sąsiadującego z nim terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2.1ZN**.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN**

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **2.1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni;
  - b) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;
  - c) zakazuje się zmiany rzeźby terenu;
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych w postaci zbiorników wodnych.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR**

§ 19. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **2.1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **2.1 KR** – zmienna, od 6,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

**JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 3****Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW**

§ 20. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym 3.1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
  - a) w związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW obowiązują zakazy:
    - likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i śródpolnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 5) 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) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 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 budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - d) dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
  - e) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
    - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m<sup>2</sup>.

#### **JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 4**

##### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW**

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 4.1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
  - a) w związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW obowiązują zakazy:
    - likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i śródpolnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 5) 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) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 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 budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - d) dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
  - e) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

- kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m<sup>2</sup>.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR**

§ 22. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **4.1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **4.1 KR** – zmienna od 8,0 m do 16,0, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

#### **JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 5**

##### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW**

§ 23. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **5.1MNW, 5.2MNW, 5.3MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
  - a) w związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNW** obowiązują zakazy:
    - likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i śródpolnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 5) 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) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: niż 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: niż 7 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 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 budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - d) dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
  - e) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
    - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m<sup>2</sup>.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN-WS**

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowym 5.1 ZN-WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
  - b) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;
  - c) zakazuje się zanieczyszczania wód powierzchniowych śródlądowych;
  - d) dopuszcza się realizację urządzenia wodnego – stawu rekreacyjnego lub stawu retencyjnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
  - e) dopuszcza się realizację pojedynczego urządzenia wodnego – pomostu o długości całkowitej do 15 m.
  - f) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem lit. e) i f) oraz §12 ust. 1 pkt 2.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN**

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **5.1ZN, 5.2ZN** ustala się:

- 3) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni;
  - b) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;
  - c) zakazuje się zmiany rzeźby terenu;
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 3.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR**

§ 26. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **5.1KR, 5.2KR, 5.3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **5.1KR** – zmienna od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **5.2KR** – stała 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **5.3KR** – stała 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 27. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta.

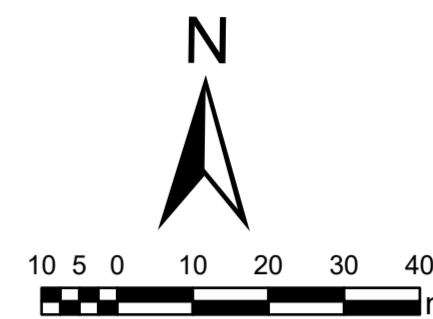
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

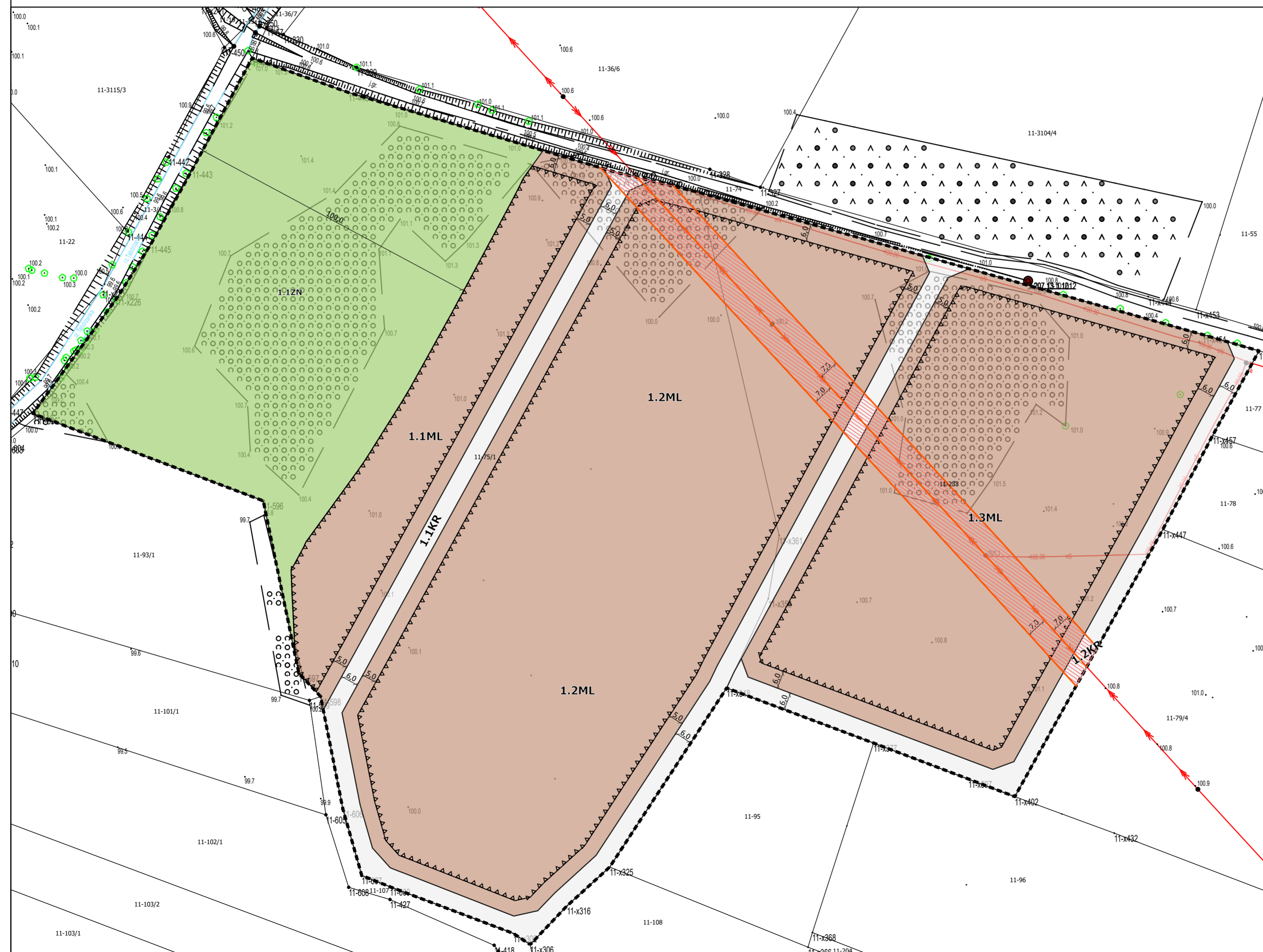
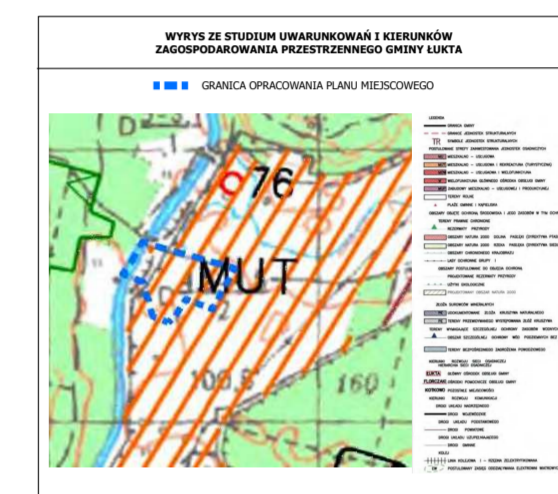
**Marta Drozdowska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO PLICHTA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVIII/41/2025  
RADY GMINY ŁUKTA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2025 r.  
ARKUSZ NR 1  
JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 1



SKALA 1:1000



### USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 4 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

### USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASÓW TABORSKICH

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

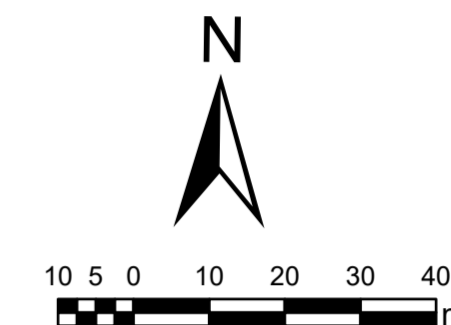
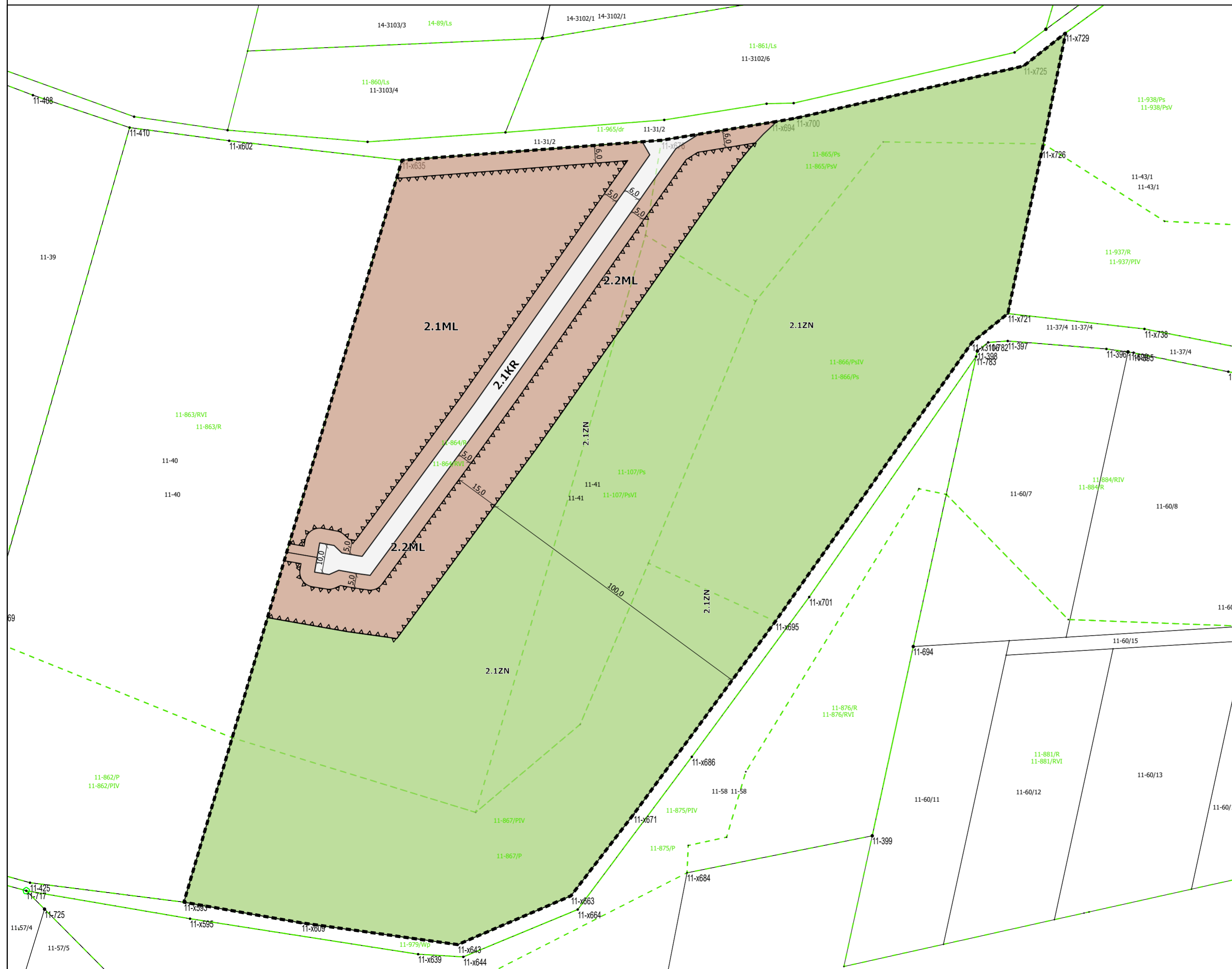
- OŚ NAPIĘTRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- ▨ PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPIĘTRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH:  
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

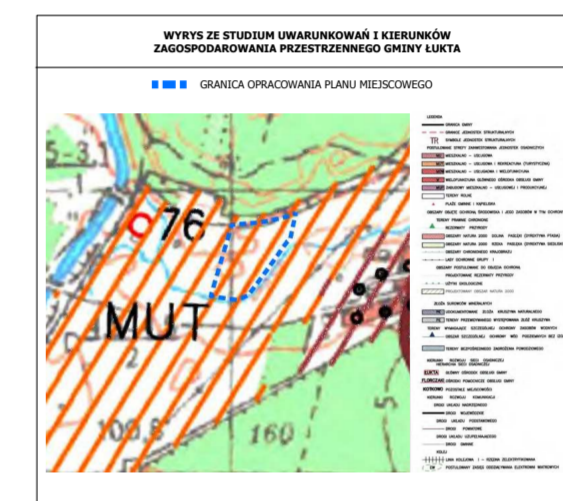
ŹRÓDŁO DANYCH:  
Starostwo Powiatowe w Ostródzie  
ul. Jana III Sobieskiego 5  
14-100 Ostróda

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO PLICHTA

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVIII/41/2025  
RADY GMINY ŁUKTA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2025 R.  
ARKUSZ NR 2  
JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 2



SKALA 1:1000



**USTALENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 4 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

**USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**

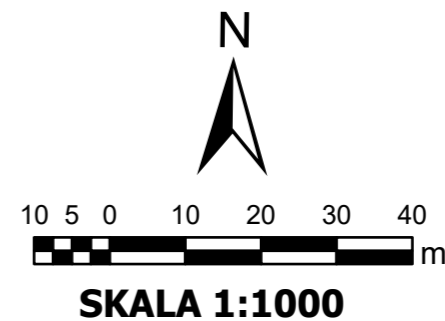
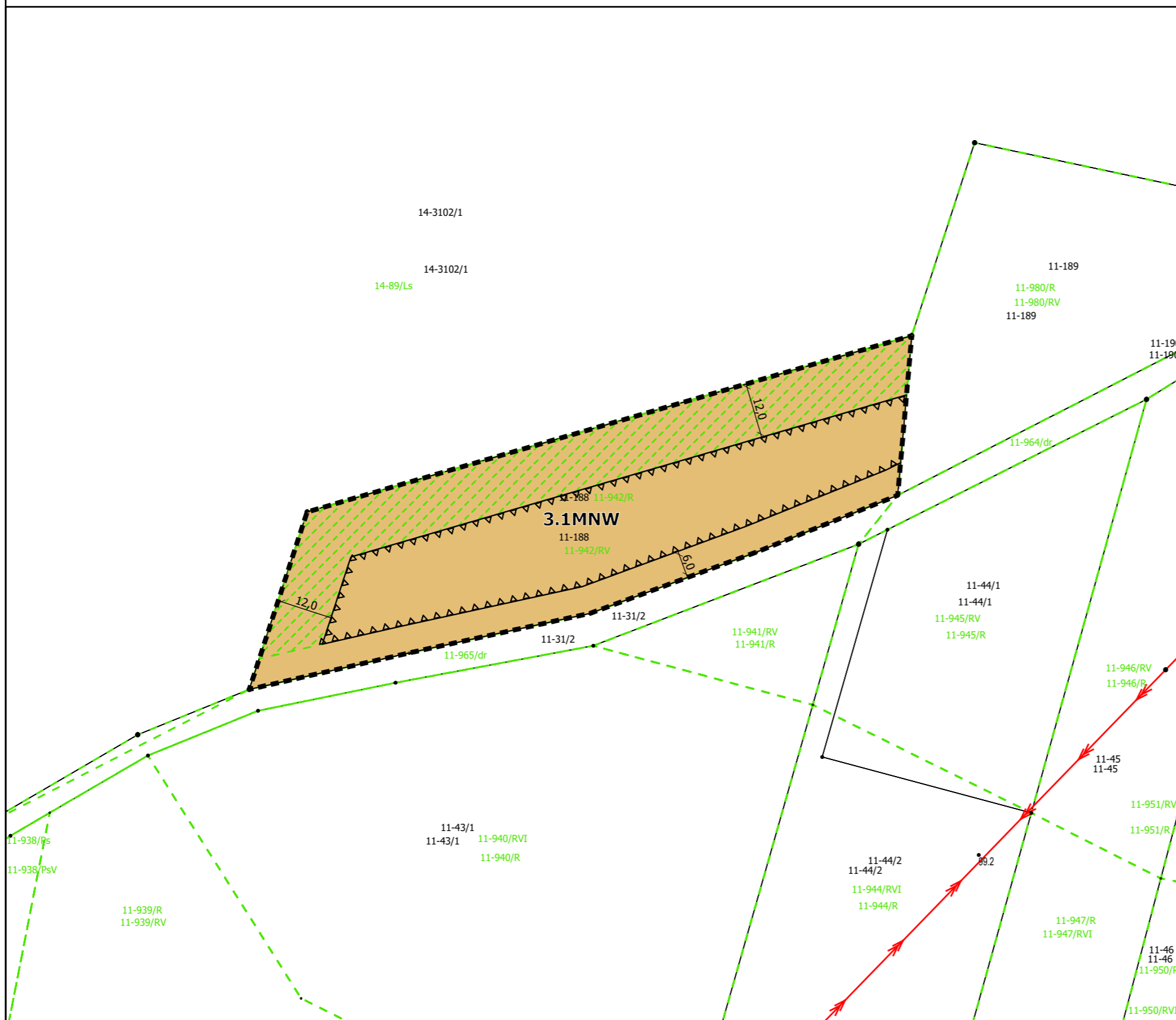
PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASÓW TABORSKICH

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH:  
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:  
Starostwo Powiatowe w Ostródzie  
ul. Jana III Sobieskiego 5  
14-100 Ostróda

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO PŁICHTA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVIII/41/2025  
RADY GMINY ŁUKTA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2025 r.  
ARKUSZ NR 3  
JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 3



**USTALENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 4 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- MNW TEREN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

**USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**

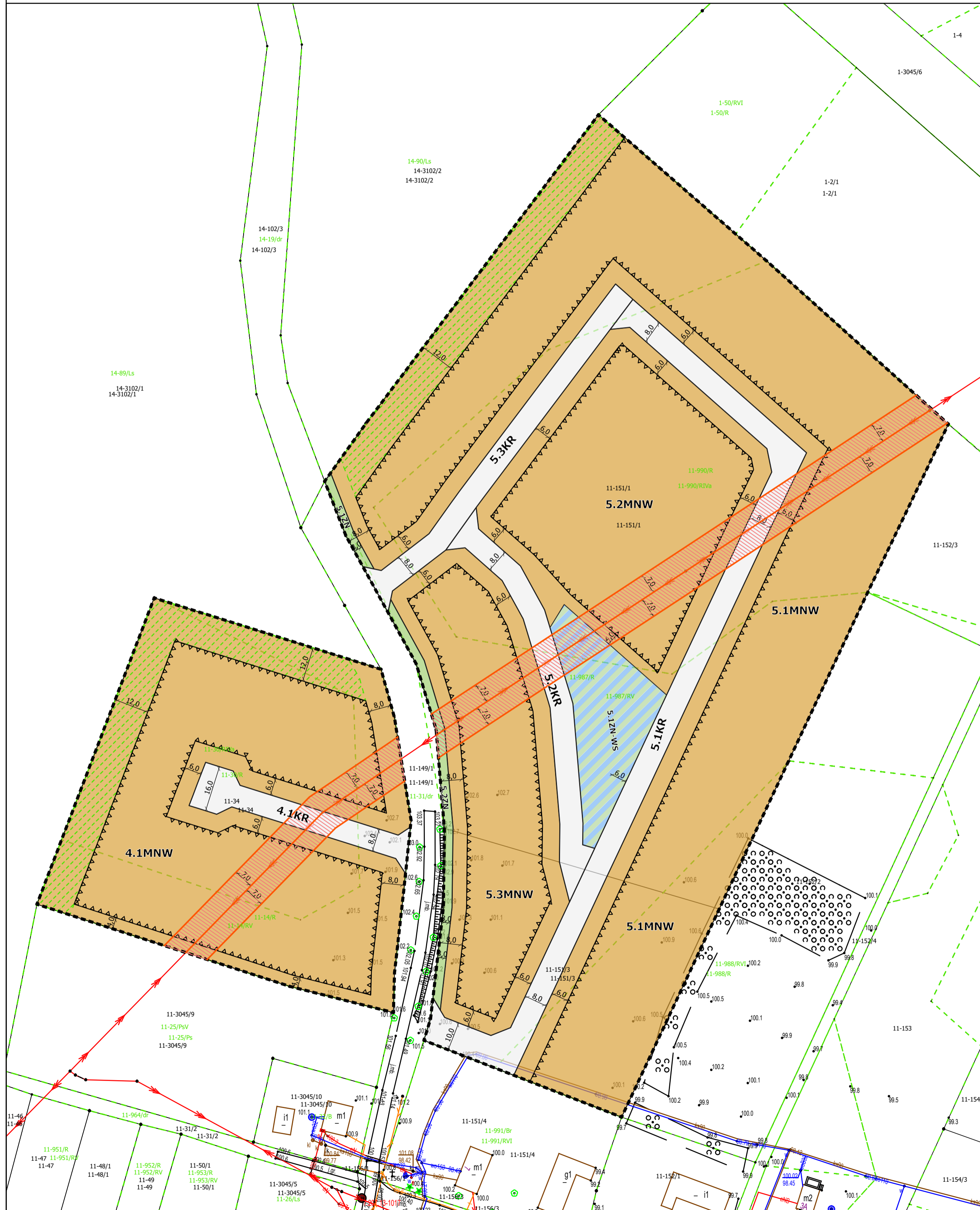
- PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASÓW TABORSKICH
- ▤ STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE OD LASU

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH:  
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:  
Starostwo Powiatowe w Ostródzie  
ul. Jana III Sobieskiego 5  
14-100 Ostróda

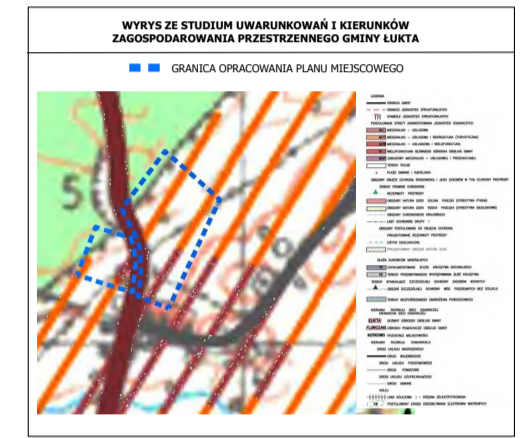
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO PLICHTA

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVIII/41/2025  
RADY GMINY ŁUKTA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2025 r.  
ARKUSZ NR 4  
JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 4  
JEDNOSTKA PRZESTRZENNA NR 5



10 5 0 10 20 30 40  
m

SKALA 1:1000



## USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 4 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- MNV TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZN-WS TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

## USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASÓW TABORSKICH

- STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE OD LASU

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OŚ NAWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH:  
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:  
Starostwo Powiatowe w Ostródzie  
ul. Jana III Sobieskiego 5  
14-100 Ostróda

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/41/2025

Rady Gminy Łukta

z dnia 27 października 2025 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA  
TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO PLICHTA**

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:

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	7	8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>W ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag (do 3 października 2025 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu</b>								

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/41/2025

Rady Gminy Łukta

z dnia 27 października 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 XVIII/41/2025

Rady Gminy Łukta

z dnia 27 października 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 obszarów położonych na terenie obrębu geodezyjnego Plichta

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały LXIII/47/2023 Rady Gminy Łukta z dnia 19 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie obrębu geodezyjnego Plichta. Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. uchwały projektem planu objęto działki ewidencyjne nr 34, 188, 151/1, 151/3, 41, 75/1, 233 w obrębie geodezyjnym Plichta o powierzchni ok. 17,52 ha.

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. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Na obszarze objętym opracowaniem, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określałby sposób przeznaczenia terenu oraz zasady jego zagospodarowania i zabudowy. Na terenie gminy Łukta obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta przyjętego Uchwałą Nr XXIII/117/2012 Rady Gminy Łukta z dnia 31 października 2012 roku. Zgodnie z ww. dokumentem, obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach strefy mieszkalno-usługowej i rekreacyjnej (turystycznej), oznaczonej symbolem „MUT” oraz częściowo w strefie mieszkalno-usługowej, oznaczonej symbolem MU.

Projekt miejscowego planu wyznacza tereny elementarne oznaczone symbolami ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, ZN- teren zieleni, ZN-WS – teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych oraz KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Tym samym, ustalenia projektowe dokumentu są zgodne z kierunkami rozwoju ustalonymi w studium gminy Łukta.

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 kubaturowej.

##### **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 do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 2) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytych stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ wskazał brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ML jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
  - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) 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 położeniem planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich.

W celu wzmocnienia ochrony przyrody wprowadzono dla poszczególnych terenów zakazy: niszczenia istniejącej zieleni, zmiany rzeźby terenu oraz zanieczyszczania wód powierzchniowych śródlądowych. Ponadto ustalenia projektu planu wprowadzają rozległe tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych.

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

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 terenów górniczych, 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.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

#### **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 symbolem ML i MNW, oraz 1% - dla pozostałych terenów.

#### **7) prawo własności**

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) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

**9) potrzeby interesu publicznego**

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

**10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

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

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

Informację o podjęciu Uchwały Nr LXIII/47/2022 Rady Gminy Łukta z dnia 19 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie obrębu geodezyjnego Plichta, 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 adres Urzędu Gminy lub w Urzędzie Gminy.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu od 29 sierpnia 2025 r. do 19 września 2025 r. (włącznie), a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (09.09.2025 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 października 2025 r. W niniejszym okresie nie wpłynęły żadne uwagi. Nie odnotowano również udziału mieszkańców lub innych zainteresowanych stron w dyskusji publicznej.

**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) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §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 głównie terenów zabudowy mieszkaniowej.

## **III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Teren objęty planem znajduje się w sąsiedztwie zwartej jednostki osadniczej Plichta o wykształconym charakterze mieszkaniowo-turystycznym i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy o takim właśnie przeznaczeniu.

Plan przewiduje lokalizację zabudowy mieszkaniowej i letniskowej lub rekreacji indywidualnej, co wpisuje się w dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Obszary objęte projektem planu posiadają zapewniony dostęp do dróg publicznych – zarówno bezpośredni, jak i pośredni poprzez układ dróg gminnych o charakterze wewnętrznym. Przez jednostkę osadniczą Plichta przebiega droga gminna nr 152015N oraz droga powiatowa nr 1225N, które stanowią podstawowy element układu komunikacyjnego, natomiast system dróg gminnych wewnętrznych pełni funkcję uzupełniającą, zapewniając m.in. obsługę poszczególnych terenów.

Ustalenia planu wprowadzają, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, teren zielni naturalnej, znajdujący się w pasie o szerokości 100 m od rzeki Tabórzanka oraz innych cieków wodnych, która ma na celu ochronę bioróżnorodności obszaru oraz lokalnych korytarzy ekologicznych.

Układ funkcjonalno-przestrzenny oraz lokalne uwarunkowania omawianego obszaru wspierają rozwój zabudowy mieszkaniowej wskazanej w Studium, zapewniając możliwość kontynuacji rozwoju zabudowy 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 sporządzania 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