

UCHWAŁA NR V/34/15

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia 18 marca 2015r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług z dopuszczeniem przemysłu w miejscowości Kurzętnik, gm. Kurzętnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm. Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zm. Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 768, poz. 1133) oraz Uchwały Nr XLV/275/14 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług z dopuszczeniem przemysłu w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik, Rada Gminy Kurzętnik uchwala, co następuje:

Rozdział I **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług z dopuszczeniem przemysłu w miejscowości Kurzętnik, gm. Kurzętnik, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w obrębie Kurzętnik, położony w odległości ok. 500 m od granicy miasta Nowe Miasto Lubawskie w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr XLV/275/14 z dnia 24 stycznia 2014 roku oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem przemysłu oznaczone na rysunku planu symbolem U+P;
- 2) teren dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , § 5 uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego § 6 uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 12 uchwały;
- 12) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 13 uchwały;
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;

14) określenie Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 15 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

3. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki; podział na działki może być zmieniany w zależności od zapotrzebowania terenu z zachowaniem zasad określonych w § 10 uchwały.

§ 4. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kurzętnik, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 4) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony stosunkiem sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 5) wysokości budynku wyrażonej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć płaski znak będący oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający informację o rodzaju prowadzonej działalności;
- 8) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej;
- 9) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
- 2) Ogrodzenia działek wzdłuż drogi publicznej należy wykonać z materiałów tradycyjnych tzn. kamień, cegła, drewno, metaloplastyka wysokości max. 1,80 m; dopuszcza się ogrodzenie z siatki pod warunkiem jednoczesnego jego obsadzenia żywopłotem.
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na całej długości.
- 4) Kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającego krajobrazu.

- 5) Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o powierzchni większej jak 12,00 m².
- 6) Na całym obszarze objętym planem zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
- a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 3,00 m², przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne;
 - b) znaki informacyjne i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną;
 - c) znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 4,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu.
- 7) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów:
- a) tereny objęte planem nie są zaliczane do żadnego rodzaju terenów, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska i nie są chronione przed hałasem.
- 2) Teren opracowania planu znajduje się na obszarze objętym prawną ochroną przyrody. Jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy.
- 3) Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów o ochronie przyrody i stosownych rozporządzeń.
- 4) Ustala się następujące zakazy:
- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody oraz inwestycji realizujących cele publiczne;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz likwidowania istniejących zadrzewień i pojedynczych drzew jeżeli nie jest to spowodowane potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
 - e) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
- 5) Gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.
- 2) Na terenach wymienionych w pkt 1 ustala się:
- a) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów małej architektury, elementów systemu informacji publicznej, obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu, wiat przystankowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić wyłącznie na warunkach i po uzyskaniu zezwolenia właściwego zarządcy drogi, wydanego w drodze decyzji administracyjnej;

- c) obiekty małej architektury oraz zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- d) zakaz umieszczania wszelkich nośników reklamowych;
- e) urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

- 1) W obrębie terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin oraz tereny zagrożone osuwiskami.
- 2) Teren opracowania leży powyżej terenów zalewowych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Ustala się następujące parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki zabudowy produkcyjnej i usługowej – 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej – dowolny.
- 2) Dopuszcza się na każdym terenie wydzielenie działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż określonej w pkt 1 pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

1) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, produkowanych fabrycznie i atestowanych lub do własnej oczyszczalni ścieków, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do przepisów odrębnych;
- c) ścieki technologiczne należy podczyszczać przed odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiornika bezodpływowego na urządzeniach podczyszczających należących do inwestora;
- d) ustala się nakaz podłączeń obiektów do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- e) wody deszczowe z terenów przemysłowych oraz dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika lub do studni chłonnych;
- f) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;
- h) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- i) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 4 e);
- j) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych; po zaistnieniu technicznych możliwości, zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- k) ustala się generalną zasadę prowadzenia nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
 - sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych lub pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych lub ekonomicznych;
 - w terenach działek budowlanych sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
 - realizacja sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych, z wyłączeniem linii elektroenergetycznych 15kV;

- l) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
 - m) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- a) powiązania z układem zewnętrznym, z drogą powiatową, poprzez drogę gminną;
 - b) obsługa komunikacyjna działek z projektowanej drogi gminnej klasy dojazdowej i drogi wewnętrznej;
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; dla funkcji produkcyjnych i usługowych, należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub proporcjonalnie 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników w zależności od specyfiki produkcji lub usług lecz nie mniej jak 3 miejsca postojowe; miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1U+P	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa przemysłowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. W ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów produkcyjnych i usługowych za wyjątkiem obiektów wymienionych w § 6 pkt 4 a) uchwały oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Oba rodzaje przeznaczenia, podstawowe i dopuszczalne mogą występować łącznie lub być traktowane zamiennie. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej. 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: a) na części terenu występują spadki w przedziale 15%+25%; tę część terenu zagospodarować z dużym udziałem zieleni z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 4 b) uchwały; b) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4,00 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 40% powierzchni działki budowlanej; d) minimalna intensywność zabudowy – 0,10; e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40; f) wysokość budynków max. 12,00 m; formy dachu nie ustala się.
2U+P	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa przemysłowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. W ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów produkcyjnych i usługowych za wyjątkiem obiektów wymienionych w § 6 pkt 4 a) uchwały oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Oba rodzaje przeznaczenia, podstawowe i dopuszczalne mogą występować łącznie lub być traktowane zamiennie. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej.

	4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4,00 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej i od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 40% powierzchni działki budowlanej; c) minimalna intensywność zabudowy – 0,10; d) maksymalna intensywność zabudowy – 0.40; e) wysokość budynków max. 12,00 m; formy dachu nie ustala się.
3KDD	1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – teren na poszerzenie istniejącej drogi gminnej. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 12,00 m łącznie z drogą istniejącą przylegającą do terenu objętego planem.
4KDD	1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Szerokość w liniach rozgraniczających min.12,00 m.
5KDW	1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,00 m. 4. Drogi można nie wydzielać jeżeli wszystkie działki będą miały bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

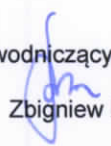
§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona w wysokości 20%

§ 15. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy jest droga gminna.

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

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

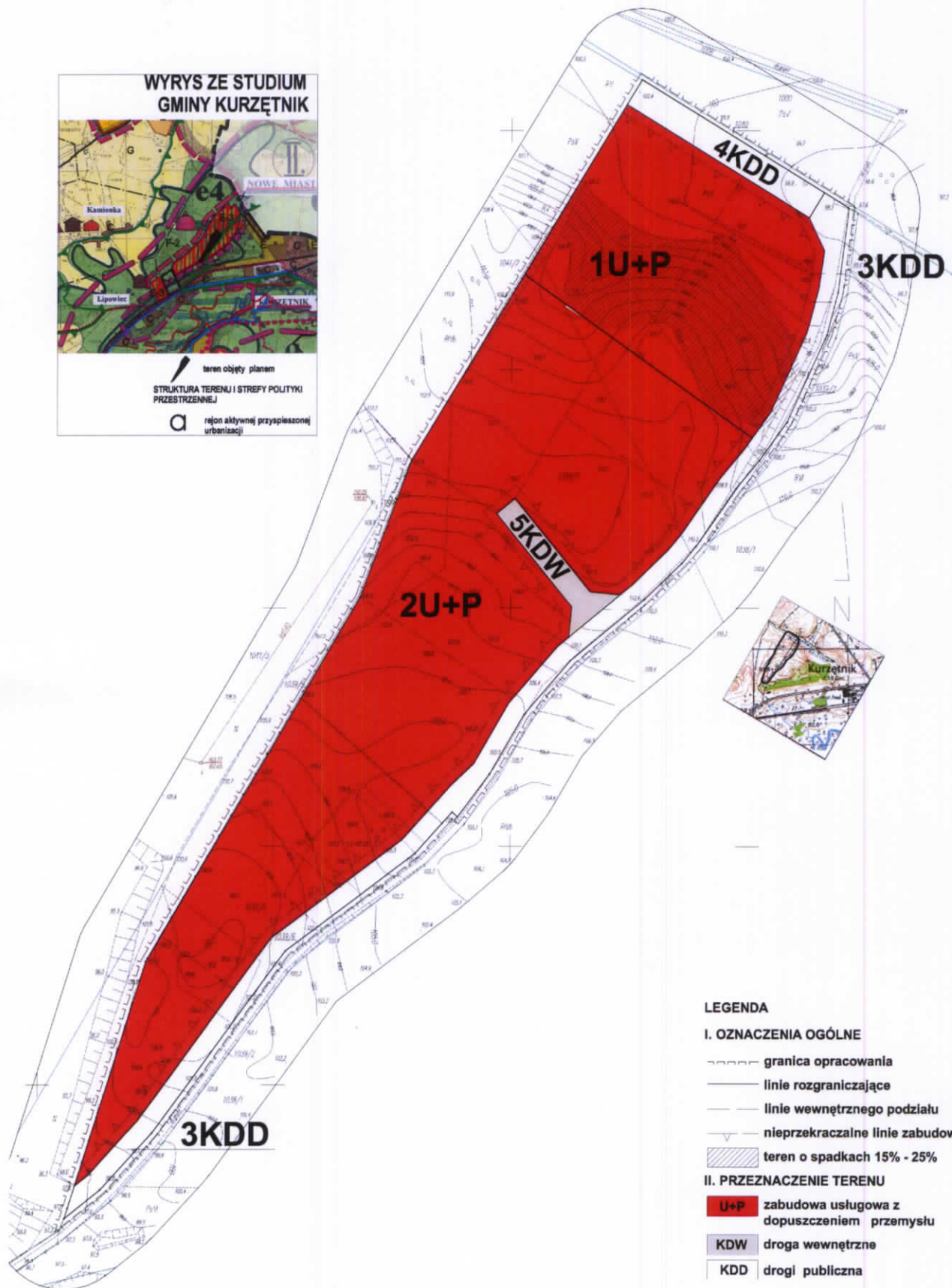
Przewodniczący Rady Gminy


Zbigniew Lewicki

WYRYS ZE STUDIUM GMINY KURZĘTNIK



teren objęty planem
STRUKTURA TERENU I STREFY POLITYKI
PRZESTRZENNEJ
a rejon aktywnej przyspieszonej
urbanizacji



LEGENDA

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania
- linie rozgraniczające
- linie wewnętrznego podziału
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▨ teren o spadkach 15% - 25%

II. PRZEZNACZENIE TERENU

- U+P** zabudowa usługowa z dopuszczeniem przemysłu
- KDW** droga wewnętrzne
- KDD** drogi publiczne

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m

MR MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU USŁUG Z
DOPUSZCZENIEM PRZEMYSŁU W
MIEJSCOWOŚCI KURZĘTNIK
GMINA KURZĘTNIK skala 1:1000

autor i redaktor
mgr inż. arch.
Józefina Oleszewska - Ruson
mgr inż. arch.
Józefina Oleszewska - Ruson

opracowanie
mgr inż. arch.
Józefina Oleszewska - Ruson

opracowanie
mgr inż. arch.
Józefina Oleszewska - Ruson