

UCHWAŁA NR XXV / 114 / 05

Rady Gminy w Kurzętniku

z dnia 28 lutego 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych w m. Nielbark, gmina Kurzętnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, nr 141 poz. 1492)

Rada Gminy w Kurzętniku uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych w miejscowości Nielbark, gm. Kurzętnik.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą intencyjną Rady Gminy w Kurzętniku Nr XI/37/03 z dnia 04 września 2003 r oraz 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; rysunek do publikacji został zmniejszony.
- 3) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

§ 2. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona dla terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie terenu	Stawka procentowa
MN, UT	20 %
KDW, ZP, WS	0%

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (budownictwo letniskowe), obie funkcje traktowane są równorzędnie jako zamienne;
- 2) teren usług turystycznych;
- 3) teren zieleni urządzonej;
- 4) teren komunikacji;
- 5) tereny oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone jako obowiązujące;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenu;

- 3) granica terenu objętego planem;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału na działki i nie są obligatoryjne.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kurzętniku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować elewację budynku; żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m, balkony, loggie i wykusze – 1,0 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy i wykusze mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,5 m.

§ 6. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) przebieg i szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) klasyfikację techniczną i funkcjonalną dróg;
- 3) obsługę komunikacyjną działek z istniejącej drogi powiatowej poprzez istniejącą i projektowaną drogę wewnętrzną;
- 4) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję.

§ 7. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) odprowadzenie ścieków na okres czasowy do zbiorników szczelnych lub do oczyszczalni lokalnej wg. ustaleń zawartych w rozdz. II, § 11 uchwały ; docelowo do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulicy wewnętrznej;
- 3) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; w przypadku kolizji istniejącej linii napowietrznej SN z planowanym zagospodarowaniem należy ją przebudować w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 7) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się jako obowiązujące:

- 1) teren objęty planem znajduje się na obszarze objętym prawną, terytorialną formą ochrony -Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Drwęcy - ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 14 kwietnia 2003r.;obowiązuje m.in. zakaz lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć realizujących cele publiczne.; zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym i przeciwpowodziowym;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) nakaz bezzwłocznego podłączenia budynków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
- 4) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 5) zakaz stosowania do celów grzewczych paliw węglowych (węgla kamiennego, brunatnego i koksu).
- 6) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§ 10. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub rekreacji indywidualnej (letniskowej):
 - a) szerokość frontu działki min. 20,00 m;
 - b) wielkość działki min. 1000 m².
- 2) zasady podziału dla zabudowy usługowej zawarte są w Rozdziale II, §11.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 11. Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej.

1MN - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa).

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się łączenie działek i sytuowanie jednego budynku o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej na dwóch połączonych działkach;
- 2) wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, o kącie nachylenia połąci 30^o + 45^o i pokryciu dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno -czerwonym;
- 3) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu muszą stanowić jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej z powiązaniem łącznikiem lub zadaszeniem budynków gospodarczych z budynkiem podstawowym;
- 4) dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia: 30^o – 45^o; pokryte dachówką wg p. 3, strzechą lub drewnem;
- 5) w elewacjach stosować materiały naturalne: cegła, kamień, drewno, tynki;
- 6) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 7) obowiązującą linię zabudowy ustala się w odległości od 4,5 do 10,00 m od granicy działki od strony drogi wewnętrznej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6,00 m od granicy działki od strony zachodniej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

- 9) dojeżdża i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
- 10) wielkość powierzchni biologicznie czynnej ustala się na min. 70% powierzchni działki;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,2.

2MN - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rekreacji indywidualnej.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się łączenie działek i sytuowanie jednego budynku o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej na dwóch połączonych działkach;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, o kącie nachylenia połaci 30° + 45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno - czerwonym;
- 3) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu muszą stanowić jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej z powiązaniem łącznikiem lub zadaszeniem budynków gospodarczych z budynkiem podstawowym;
- 4) dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia: 30° – 45° ; pokryte dachówką wg p. 3, strzechą lub drewnem;
- 5) w elewacjach stosować materiały naturalne: cegła, kamień, drewno, tynki;
- 6) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 7) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości od 6,00 do 18,00 m od granicy działki od strony drogi wewnętrznej oraz 6,00 m od granicy z terenem zieleni urządzonej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) zabrania się lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 8,00 od linii napowietrznej SN;
- 9) dojeżdża i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
- 10) wielkość powierzchni biologicznie czynnej ustala się na min. 70% powierzchni działki;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,2.

3UT - Podstawowe przeznaczenie: usługi turystyczne z miejscami noclegowymi.

W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest realizacja: motelu, hotelu turystycznego, zajazdu, pensjonatu, i.t.p. wraz z usługami towarzyszącymi i niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Łączna ilość miejsc noclegowych nie może przekroczyć 15, jeżeli ścieki będą odprowadzane do zbiorników szczelnych. Po zrealizowaniu wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i podłączeniu do niej obiektów ilość miejsc noclegowych może wzrosnąć do max. 99;

Dopuszcza się możliwość realizacji lokalnej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do cieką wodnego znajdującego się w północnej części terenu. Przy zastosowaniu tego rozwiązania ilość miejsc noclegowych może również wzrosnąć do max. 99.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku podziału terenu na działki budowlane ustala się następujące zasady:
 - a) wielkość - min. 3500 m²;
 - b) granice działki prostopadłe do drogi wewnętrznej;
 zasadę podziału pokazano na rysunku planu;
- 2) wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w

poddaszu użytkowym; dachy strome, o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} + 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno -czerwonym;

- 3) w elewacjach stosować materiały naturalne: cegła, kamień, drewno, tynki;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6,00 m od granicy działki od strony drogi wewnętrznej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) zabrania się lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 8,00 m od linii napowietrznej SN;
- 6) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 7) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
- 8) wielkość powierzchni biologicznie czynnej ustala się na min. 50% powierzchni działki;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,2.

4ZP - Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) brzeg zbiornika zagospodarować trwałą zielenią.

5ZP - Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; ewentualnie miejsca parkingowe.

6WS Podstawowe przeznaczenie: zbiornik wodny.

Obowiązują następujące ustalenia:

- 1) istniejący zbiornik wodny przystosować do użytkowania rekreacyjnego;
- 2) chronić przed sływem zanieczyszczeń.

7KDW - Podstawowe przeznaczenie: droga wewnętrzna.

Przeznaczenie dopuszczalne: sieci uzbrojenia technicznego.

Obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m;
- 2) szerokość jezdni 5,00 m.

8KDW - Podstawowe przeznaczenie: teren na poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej.

Przeznaczenie dopuszczalne: sieci uzbrojenia technicznego.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe.

§ 12. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Rezmer


Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXV/114/05
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 28 lutego 2005 roku

Stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych w m. Nielbark,
gmina Kurzętnik z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Kurzętnik.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492) stwierdza się, że rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych w m. Nielbark, gmina Kurzętnik zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik.

Przewodniczący Rady Gminy


Andrzej Rezmer

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXV/114/05
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 28 lutego 2005 roku


w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych w m. Nielbark, gmina Kurzętnik.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 Nr 6 poz. 41 r., Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy w Kurzętniku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

l.p.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Przeznaczenie w projekcie planu (symbol)	Treść uwagi	stanowisko Rady Gminy	
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.			Nie wniesiono do projektu w/w planu żadnych uwag		

Przewodniczący Rady Gminy


Andrzej Rezmer

Załącznik nr 4

do Uchwały Nr XXV/114/05
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 28 lutego 2005 roku

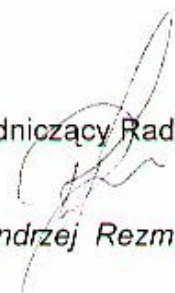
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych w m. Nielbark, gmina Kurzętnik.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492) stwierdza się, że:

- sieć wodociągowa istnieje na terenie objętym planem.
- realizacja sieci kanalizacji sanitarnej planowana jest na lata 2009 – 2012, zgodnie z wieloletnim programem rozwoju lokalnego.

Przewodniczący Rady Gminy



Andrzej Rezmer