

UCHWAŁA NR IX/86/15
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 14 sierpnia 2015r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Skarlińskim we wsi Mikołajki – teren nr 4, gmina 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. 2015 poz. 199) oraz Uchwały Nr LV/337/14 Rady Gminy w Kurzętniku z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Skarlińskim we wsi Mikołajki – teren nr 4, gmina Kurzętnik, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik,
Rada Gminy w Kurzętniku uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Skarlińskim we wsi Mikołajki - teren nr 4, gmina Kurzętnik uchwalonego Uchwałą nr XXXIV/172/09 Rady Gminy w Kurzętniku z dnia 25 sierpnia 2009 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 133 z dnia 15 września 2009 r., poz. 2020, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren na południowym brzegu jeziora Skarlińskiego w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

2. Granice opracowania planu wyznacza Uchwała Nr LV/337/14 Rady Gminy w Kurzętniku z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Skarlińskim we wsi Mikołajki – teren nr 4, gmina Kurzętnik.

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 rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 3) teren zieleni chronionej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 8 uchwały;
- 9) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 9 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 11 uchwały;
- 12) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 12 uchwały;
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 13 uchwały;

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

§ 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;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w rozdziale III uchwały.

3. Zasięg terenów o skomplikowanych warunkach gruntowych, drogę wewnętrzną przyległą do granicy opracowania planu oraz podział na działki budowlane terenu przylegającego do granic opracowania zmiany planu wg. obowiązującego planu miejscowego - pokazano informacyjnie.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Kurzętniku o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć 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: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 2,50 m;
- 4) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony stosunkiem sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 5) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny - reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć płaski znak będący oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający informację o rodzaju prowadzonej działalności;
- 7) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej;
- 8) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 9) skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Od strony dróg stosować ogrodzenia nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- 2) Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania reklam.
- 3) Zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
 - a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 1,5 m² włącznie, 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 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu.

- 4) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) Obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.
- 2) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ML - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczonych na rysunku planu symbolem RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 3) Ustala się następujące zakazy:
 - a) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
 - b) zakaz likwidowania istniejących zadrzewień i pojedynczych drzew jeżeli nie jest to spowodowane potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa;
- 4) Ustala się następujące nakazy:
 - a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
 - b) zabudowa musi być podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu.

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

- 1) Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.
- 2) Na terenie wyznaczonej strefy ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
- 2) Część terenu objętego planem są to tereny, na których możliwe jest wystąpienie zagrożeń ruchami masowymi ziemi. Zasady zagospodarowania tej części terenu zawarte są w rozdz. III uchwały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 2) Parametry działek budowlanych: – wg. ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale III uchwały.

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

- 1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) powiązanie z układem nadrzędnym, drogą powiatową poprzez istniejące drogi gminne;
 - b) obsługa komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych;
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy zagrodowej należy przyjąć min. 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny;
 - dla usług agroturystyki należy przyjąć min. 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe.
- 2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
 - a) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych, produkowanych fabrycznie, atestowanych zbiorników bezodpływowych;

- b) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- c) wodę dla celów p.poż. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;
- d) wody deszczowe z dachów zagospodarować na terenie działki własnej bez szkody dla nieruchomości sąsiednich; wody opadowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi;
- e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 pkt 3 lit. a;
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego;
- g) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- h) sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działki zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- i) 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.
- j) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania

- 1) Teren objęty planem, do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego/ przeznaczenie	Ustalenia
16ML zabudowa rekreacji indywidualnej	1. Na jednej działce można realizować wyłącznie jeden budynek rekreacji indywidualnej. 2. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. Funkcje gospodarcze i garażowe muszą być realizowane w jednej bryle z budynkiem rekreacji indywidualnej. 3. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim wypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. 4. Wysokość zabudowy max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dach dwu lub wielospadowy z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} + 45^{\circ}$. Pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym lub blachodachówką w odcieniach czerwieni. 5. Minimalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej. 6. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej. 7. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej. 8. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000 m². 9. Minimalna szerokość frontu działki – 20 m. 10. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.

	11. Na całym terenie elementarnym występują skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi. 12. Część terenu przylegająca do drogi wewnętrznej jest to strome zbocze zagrożone osuwiskami, Tę część terenu należy zagospodarować z dużym udziałem zieleni silnie ukorzeniającej się.
11aRM zabudowa zagrodowa	1. Dopuszcza się funkcje agroturystyki w formie lokali w budynku mieszkalnym lub w budynkach wolnostojących. 2. Wysokość zabudowy max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10,00 m licząc od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dach dwu lub wielospadowy z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} + 45^{\circ}$. Pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym lub blacho dachówką w odcieniach czerwieni. 3. Minimalna powierzchnia zabudowy – nie ustala się. 4. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej. 5. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej. 6. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2 500 m². 7. Minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się 8. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.
3ML zabudowa rekreacji indywidualnej.	1. Teren elementarny są to części działek wyznaczonych obowiązującym planem miejscowym i nie mogą one stanowić samodzielnych działek budowlanych. 2. Dla tego terenu elementarnego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXXIV/172/09 Rady Gminy w Kurzętniku z dnia 25 sierpnia 2009 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 133 z dnia 15 września 2009 r. poz. 2020.
4ML zabudowa rekreacji indywidualnej	1. Teren elementarny jest to część działki wyznaczonej obowiązującym planem miejscowym i nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej. 2. Dla tego terenu elementarnego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXXIV/172/09 Rady Gminy w Kurzętniku z dnia 25 sierpnia 2009 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 133 z dnia 15 września 2009 r. poz. 2020.
7ZN zielen chroniona	1. Teren elementarny jest to fragment wąwozu powstałego na skutek erozji wodnej porośniętego trwałą zielenią niską. Wąwóz prowadzi stale lub okresowo wody z terenów wysoczyznowych. Strome zbocza, oznaczone na rysunku planu jako tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, zagrożone są ruchami masowymi ziemi. 2. Istniejącą zielen i ukształtowanie terenu należy zachować w stanie naturalnym. 3. Dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej poprzecznie do kierunku wąwozu pod warunkiem zachowania swobodnego przepływu wody w wąwozie. 4. Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w § 10 pkt 2 i.
3KDW droga wewnętrzna	1. Istniejąca droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 4.00 m, zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym. 2. Droga ta została poszerzona do szerokości 6,00 m w liniach rozgraniczających. Pas terenu na jej poszerzenie wyznaczony jest w obowiązującym planie miejscowym. 3. Należy stosować nawierzchnię gruntową lub żwirową.

4KDW droga wewnętrzna	1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m. 2. Należy stosować nawierzchnię gruntową lub żwirową.
--------------------------	--

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

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

§ 14. W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

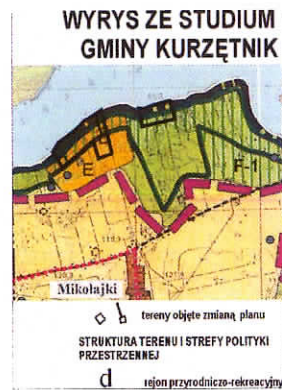
§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Lewicki

można skł
3
16



LEGENDA

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania
- linie rozgraniczające
- linie wewnętrznego podziału
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych
- strefa ochrony archeologicznej

II. PRZEZNACZENIE TERENU

- ML** zabudowa rekreacji indywidualnej
- RM** zabudowa zagrodowa
- ZN** zielen chroniona
- KDW** drogi wewnętrzne

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU NAD JEZ. SKARLIŃSKIM WE WSI
MIKOŁAJKI - TEREN 4, GMINA KURZĘTNIK**
skala 1: 1000

zaprojektował
mgr inż. arch.
Izabella Osowska - Rolan
z dnia 10.04.2016

zaprojektował
mgr inż. arch.
Izabella Osowska - Rolan
z dnia 10.04.2016

zaprojektował
mgr inż. arch.
Izabella Osowska - Rolan
z dnia 10.04.2016