

UCHWAŁA NR XII/121/15
RADY GMINY KURZĘTNIK

z dnia 28 października 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo
mieszkalne w miejscowości Kurzętnik, 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 2015 r. poz.1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 poz. 199, 443, 774, 1265, 1434) oraz Uchwały Rady Gminy Kurzętnik Nr XLVI/285/14 z dnia 18 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkalne 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 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkalne w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr XLVI/285/14 z dnia 18 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkalne w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik 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;
- 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 mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , § 5 uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego § 6 uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 12 uchwały;
- 10) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 13 uchwały;
- 11) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;

12) określenie Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 15 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) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej napowietrznej SN15kV poza granicami terenu objętego planem pokazano informacyjnie.

3. Pas techniczny linii elektroenergetycznej napowietrznej SN 15kV oznaczony na rysunku planu obowiązuje do czasu demontażu tej linii.

§ 4. Ilekroć 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) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie dopuszczalne winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) 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;
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą sposobu obliczenia ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy jest międzynarodowa norma „*Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*”, w Polskim Komitecie Normalizacyjnym oznaczona PN-ISO 9836:1997
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze 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 oraz inne usługi, które nie generują uciążliwości powodujących pogorszenie warunków zamieszkania lub użytkowania sąsiednich nieruchomości, stosownie do przepisów odrębnych;
- 8) wysokości budynku wyrażonej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć płaski znak będący oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający informację o rodzaju prowadzonej działalności;
- 11) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej;
- 12) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;

Rozdział 2.

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 dróg należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, cegła, drewno, metaloplastyka o wysokości max. 1,60 m; dopuszcza się ogrodzenie z siatki pod warunkiem jednoczesnego jego obsadzenia żywopłotem.
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych. Dopuszcza się stosowanie żelbetowych, prefabrykowanych elementów ogrodzenia, takich jak podmurówka, słupek.
- 4) Kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającego krajobrazu.
- 5) Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
 - a) lokalizowania nośników reklamowych o powierzchni większej jak 6,00 m² i wysokości powyżej 6,00m;
 - b) lokalizowania nośników reklamowych na balustradach balkonów i tarasów;
 - c) stosowania oświetlenia pulsacyjnego (emitujących zmienne światło) na szyldach i reklamach.
- 6) Na całym obszarze objętym planem zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
 - a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 2,00 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) Teren objęty planem nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.
- 2) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego obszaru objętego planem jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, stosownie do przepisów odrębnych.
- 3) Ustala się zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
- 4) Ustala się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych.
- 5) Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.
- 6) 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.

- 1) Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską lub wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 2) Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną nie występują.

§ 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 szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40,00 m;
- c) kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do drogi obsługującej – nie ustala się. 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 do sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) obszar opracowania położony jest w aglomeracji Kurzętnik; datę realizacji kanalizacji zbiorczej określa Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- c) wody deszczowe z dróg i placów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika; wody deszczowe z dachów należy zagospodarować na terenie działki własnej, bez szkody dla nieruchomości sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- d) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
- e) 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; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła, kolektorów słonecznych;
- f) istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15kV przewidziana jest do przebudowy i poprowadzenia po nowej trasie poza terenem objętym planem. Do czasu demontażu odcinka przebiegającego w granicach planu, wyznacza się pas techniczny o szerokości po 6,5 m w obie strony od osi linii. W pasie technicznym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) zaopatrzenie w gaz podmiotów ubiegających się o przyłączenie będzie możliwe w przypadku zaistnienia technicznych możliwości zasilenia z sieci gazowej;
- h) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
- i) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
- j) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 3);
- k) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- 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.

- 2) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem zewnętrznym, z drogą krajową poprzez istniejącą drogę wewnętrzną,

- b) obsługa komunikacyjna terenu drogą wewnętrzną,
- c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; dla funkcji usługowych, należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej nie mniej jak 2 miejsca postojowe; dla funkcji mieszkaniowych należy przewidzieć 1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
- d) w granicach planu należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania

- 1) Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do budynków.
- 3. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej teren lasu;
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną przylegającą do terenu objętego planem, W miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego max. 20,00 m;
 - b) dachy płaskie lub strome – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci do 50°;
 - c) pokrycie dachu płytą warstwową, papą, dachówką ceramiczną, cementową, blachodachówką lub gontem bitumicznym w stonowanej kolorystyce nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych w na działkach sąsiednich; zakazuje się stosowania koloru niebieskiego, jaskrawozielonego i innych jaskrawych barw;
 - d) kierunku kalenicy nie ustala się;
 - e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno;
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6;
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - i) wzdłuż północno - zachodniej granicy terenu objętego planem należy wprowadzić nasadzenia zieleni izolacyjnej.

Rozdział 4.

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 10%.

§ 15. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

§ 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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/121/15
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 28 października 2015 r.



Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkalne w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik.

1. Uwaga: - Niezachowanie ładu przestrzennego przez planowaną budowę bloku mieszkalnego wśród zakładów przemysłowych. Prognoza oddziaływania na środowisko została przeprowadzona pobieżnie, nie przedstawia poziomu hałasu, nie ma badań oddziaływania na inne zakłady i odwrotnie. Dokumentacja dotyczy wyłącznie działki inwestora.

nie została uwzględniona Uchwałą Nr XII/114/15 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 28.10.2015 r.

2. Uwaga Uchwalenie planu spowoduje konieczność sfinansowania infrastruktury technicznej w tym przebudowy linii elektroenergetycznej przebiegającej przez teren objęty planem.

nie została uwzględniona Uchwałą Nr XII/115/15 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 28.10.2015 r.

3. Uwaga: - Uchwalenie planu spowoduje możliwość wypłacenie odszkodowania przez samorząd dla inwestora. Tak orzekło SKO w Elblągu w dniu 24.09.2015 r. W przyszłości powodem odszkodowania będzie utrudnienie lub likwidacja zakładów w sąsiedztwie.

nie została uwzględniona Uchwałą Nr XII/116/15 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 28.10.2015 r.

4. Uwaga: - Złamanie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

nie została uwzględniona Uchwałą Nr XII/117/15 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 28.10.2015 r.

5. Uwaga: - Brak przeprowadzenia rozmów z właścicielami zakładów sąsiednich.

nie została uwzględniona Uchwałą Nr XII/118/15 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 28.10.2015 r.

6. Uwaga: - Niezgodność projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik.

nie została uwzględniona Uchwałą Nr XII/119/15 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 28.10.2015 r.

7. Uwaga: - Działka sąsiednia 183/69 została sprzedana pod punkt zbierania i przeładunku złomu.

nie została uwzględniona Uchwałą Nr XII/120/15 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 28.10.2015 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/121/15

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia 28 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo
mieszkalne w miejscowości Kurzętnik, 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 (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199, ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym zmianą planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się. W związku z powyższym rozstrzygnięcie o którym mowa w art. 20 ust 1 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.