

UCHWAŁA NR XXVIII / 129 / 05

Rady Gminy w Kurzętniku

z dnia 29 kwietnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w m. Marzęcice, 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 uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ I **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Marzęcice, gm. Kurzętnik.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą intencyjną Rady Gminy w Kurzętniku Nr XVI/66/04 z dnia 23 marca 2004r 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 wysokości 0%.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) tereny zieleni urządzonej;
- 3) tereny komunikacji;
- 4) tereny oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek.

4

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

2. linie rozgraniczające, oznaczone jako orientacyjne, rozgraniczają teren ulic wewnętrznych od terenu przeznaczonego na poszerzenie ulicy Południowej, są więc liniami teoretycznymi.

§ 5. Ilećroć 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) 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;
- 9) obowiązującym kierunku kalenicy – w przypadku stosowania dachów wielospadowych, należy przyjąć kierunek dominujący w bryle budynku.

§ 6. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) przebieg i szerokość pasów drogowych ulic w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) klasyfikację techniczną i funkcjonalną ulic;
- 3) obsługę komunikacyjną działek z istniejącej ulicy Południowej (w ciągu drogi gminnej) poprzez projektowaną ulicę wewnętrzną;
- 4) stosowanie przepuszczalnej nawierzchni ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszych;
- 5) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję.

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

- 1) odprowadzenie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z gminnym programem kanalizacji;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulicę wewnętrzną i ciąg pieszy oraz w razie potrzeby, wzdłuż ulicy Południowej, w części terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej; docelowo odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, ewentualnie z projektowanej stacji transformatorowej, zgodnie z warunkami dysponenta 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 poza obszarami objętymi prawnymi, terytorialnymi formami ochrony;
- 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) 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. W zakresie funkcji terenów ustala się jako obowiązujące:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami zawartymi w rozdziale II uchwały;
- 2) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy tzn. rolniczo.

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

- 1) szerokość frontu działki min. 20,00 m;
- 2) wielkość działki min. 800 m².

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

- | | |
|------------|---|
| 1MN | - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. |
| | Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru. |
| | W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują następujące ustalenia: |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce; 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) wysokość budynków gospodarczych ustala się na 1 kondygnację nadziemną; dachy o kącie nachylenia połaci min. 15° i pokryciu analogicznym jak pokrycie budynku mieszkalnego; 4) w elewacjach stosować materiały naturalne: cegła, kamień, drewno, tynki; 5) 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; 6) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną; 7) pas terenu o szer. 6,00 m od strony ulicy Nowomiejskiej (położonej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 538) zagospodarować zielenią wysoką; 8) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 10,00 m od granicy działki, od strony ulicy Nowomiejskiej i 6,00 m od granicy działki od strony ulicy wewnętrznej; 9) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej ustala się na min. 70% powierzchni działki; 10) wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,1. |

2MN - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują następujące ustalenia:

- 1) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
- 2) dopuszcza się łączenie działek i sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na dwóch połączonych działkach;
- 3) w wypadku łączenia działek miejsce lokalizacji budynku należy wybrać zgodnie z wysowanymi liniami zabudowy;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno-czerwonym;
- 5) wysokość budynków gospodarczych ustala się na 1 kondygnację nadziemną; dachy o kącie nachylenia połaci min. 15° i pokryciu analogicznym jak pokrycie budynku mieszkalnego;
- 6) w elewacjach stosować materiały naturalne: cegła, kamień, drewno, tynki;
- 7) 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;
- 8) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
- 9) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 10,00 m od granicy działki, od strony ulicy Południowej i 6,00 m od granicy działki od strony ulicy wewnętrznej;
- 10) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej ustala się na min. 60% powierzchni działki;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy max 0,2;
- 12) pas terenu wzdłuż ulicy Południowej pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a nieprzekraczalną linią zabudowy należy traktować jako potencjalną trasę przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

3MN - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują następujące ustalenia:

- 1) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
- 2) dopuszcza się łączenie działek i sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na dwóch połączonych działkach;
- 3) w wypadku łączenia działek miejsce lokalizacji budynku należy wybrać zgodnie z wrysowanymi liniami zabudowy;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno-czerwonym;
- 5) wysokość budynków gospodarczych ustala się na 1 kondygnację nadziemną; dachy o kącie nachylenia połaci min. 15° i pokryciu analogicznym jak pokrycie budynku mieszkalnego;
- 6) w elewacjach stosować materiały naturalne: cegła, kamień, drewno, tynki;
- 7) 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;
- 8) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
- 9) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 10,00 m od granicy działki, od strony ulicy Południowej i 6,00 m od granicy działki od strony ulicy wewnętrznej;
- 10) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej ustala się na min. 60% powierzchni działki;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy max 0,2;
- 12) pas terenu wzdłuż ulicy Południowej pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a nieprzekraczalną linią zabudowy należy traktować jako potencjalną trasę przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

- 4MN** - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru.
- W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują następujące ustalenia:
- 1) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - 2) dopuszcza się łączenie działek i sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na dwóch połączonych działkach;
 - 3) w wypadku łączenia działek miejsce lokalizacji budynku należy wybrać zgodnie z wrysowanymi liniami zabudowy;
 - 4) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno-czerwonym;
 - 5) wysokość budynków gospodarczych ustala się na 1 kondygnację nadziemną; dachy o kącie nachylenia połaci min. 15° i pokryciu analogicznym jak pokrycie budynku mieszkalnego;
 - 6) w elewacjach stosować materiały naturalne: cegła, kamień, drewno, tynki;
 - 7) 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;
 - 8) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
 - 9) pas terenu o szer. 6,00 m od strony ulicy Nowomiejskiej (położonej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 538) zagospodarować zielenią wysoką;
 - 10) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 10,00 m od granicy działki, od strony ulicy Nowomiejskiej i od strony ulicy Południowej i 6,00 m od granicy działki od strony ulicy wewnętrznej;
 - 11) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej ustala się na min. 60% powierzchni działki;
 - 12) wskaźnik intensywności zabudowy max 0,2;
 - 13) pas terenu wzdłuż ulicy Południowej pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a nieprzekraczalną linią zabudowy należy traktować jako potencjalną trasę przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

5ZP - Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone.

Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren zagospodarować zielenią niską;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) w zagospodarowaniu przewidzieć rezerwę terenu na poprawę geometrii istniejącego skrzyżowania.

- 6KDW** - Podstawowe przeznaczenie: komunikacja kołowa, ulica wewnętrzna.
Przeznaczenie dopuszczalne: sieci uzbrojenia technicznego.
Obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nawierzchnię wykonać z materiałów przepuszczalnych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m;
 - 3) szerokość jezdni 5,00 m.
- 7KX** - Podstawowe przeznaczenie: komunikacja piesza.
W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nawierzchnię wykonać z materiałów przepuszczalnych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.
- 8E** - Teren przeznaczony pod stację transformatorową.
- 9KK** - Teren przeznaczony na poszerzenie ulicy Południowej.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe.

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Rezmer