

UCHWAŁA NR XXXI / 138 / 05

Rady Gminy w Kurzętniku

z dnia 18 lipca 2005 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowo - produkcyjnej i usługowo - handlowej we wsi Lipowiec.

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. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowo - produkcyjnej i usługowo - handlowej we wsi Lipowiec, gmina Kurzętnik zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki nr 236/15 o pow. 5,65 ha położonej przy istniejącej drodze powiatowej Kurzętnik - Kaługa w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy w Kurzętniku Nr XXIII/ 105 / 04 z dnia 16 grudnia 2004 roku oraz 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) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 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 poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
P+U	20%
ZP	0%

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy przemysłowo – produkcyjnej i usługowo – handlowej;
- 2) teren zieleni;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 4. 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;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenu;
- 5) granica terenu objętego planem.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminnej w Kurzętniku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) 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.);
- 3) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budowle i 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 jak 1,3 m;
- 5) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

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

- 1) obszar objęty planem nie zalicza się do żadnego rodzaju terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 ze zm.); przeznaczony jest na działalność mogącą być źródłem hałasu; dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 2) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy paliw znacznie obciążających atmosferę tj. węgla kamiennego, węgla brunatnego i koksu;
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 4) teren objęty planem znajduje się na obszarze objętym prawną ochroną przyrody. Jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy ustanowiony Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 52, poz. 725);
- 5) na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy zakazuje się m. in.:

- a) lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa, w przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne;
- b) utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
- c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;
- d) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym.

§ 7. 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;
- 2) teren opracowania leży powyżej terenów zalewowych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) część terenu objętego planem są to tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; zasady zagospodarowania tej części terenu zawarte są w rozdz. II niniejszej uchwały.

§ 8. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 2) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25,00 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej 80° ÷ 90°,
- 3) szerokość dróg wewnętrznych min. 8,00 m.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

1P+U - Przeznaczenie podstawowe: zabudowa przemysłowo-produkcyjna .

Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowo – handlowa;
sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

W ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów produkcyjnych i usługowych za wyjątkiem obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; oba rodzaje przeznaczenia, podstawowe i dopuszczalne mogą występować łącznie lub być traktowane zamiennie;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 25,00 m ÷ 30,00 m od granicy działki od strony drogi powiatowej oraz w odległości 20,00 m od wschodniej granicy działki, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; odległości od pozostałych granic działki należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,80 m od strony drogi powiatowej;
- 3) zakazuje się wykonywania od strony drogi powiatowej ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 4) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;

- 5) w obrębie działki min. 25 % powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,4;
- 7) wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne; wysokość ściany budynku do dachu max. 8,00 m;
- 8) w południowej części terenu położonej w bliskim sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego.

Zasady obsługi komunikacją kołową:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej; miejsce wjazdu na teren działki uzgodnić z zarządcą drogi;
- 2) miejsca parkingowe należy przewidzieć na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny; ilość miejsc parkingowych należy przyjąć wg następujących wskaźników: dla funkcji produkcyjnych i usługowych, należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki produkcji lub usług.

Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) wody opadowe należy odprowadzać na terenie działki własnej;
- 2) odprowadzenie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych;
- 3) do czasu docelowego rozwiązania gospodarki ściekowej t.j. realizacji systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni obowiązuje zakaz lokalizacji przemysłu wodochłonnego, tj. takiego który wykorzystuje wodę w procesie produkcji i wytwarza ścieki technologiczne;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,50 m od skrajnego przewodu istniejącej linii 15 kV;
- 7) prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 8) w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem przebudowa linii elektroenergetycznej może być dokonana w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci;
- 9) w wypadku realizacji zabudowy w północnej części terenu, gdzie występują zbocza o spadku kilkunastoprocentowym geotechniczne warunki posadowienia należy ustalać z uwzględnieniem złożonych warunków gruntowych stosownie do przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 11) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

2ZP - Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona

Zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, oznaczony na rysunku planu, wyznaczono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- b) teren należy zagospodarować trwałą zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody;
- c) obowiązuje zakaz zabudowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe.

§ 10. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Rezmer