

UCHWAŁA NR VI/65/19

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia 8 maja 2019r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018, poz. 1945) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Kurzętnik nr XLIII/366/17 z dnia 28 grudnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr III/35/18 z dnia 28 grudnia 2018r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kurzętnik, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr XLIII/366/17 z dnia 28 grudnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik oraz z oznaczeniami na rysunku planu,
3. W skład planu wchodzi następujące elementy będące jego integralną częścią podlegającą uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko – mazurskiego:
 - 1) ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunek planu w skali 1 : 500, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – U,
 - 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, które określone zostały w §5 niniejszej uchwały,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu które określone zostały w §6 niniejszej uchwały,

- 4) zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w §7 niniejszej uchwały,
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej które określone zostały w §8 niniejszej uchwały,
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określone zostały w §9 niniejszej uchwały,
 - 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych określono w §10 niniejszej uchwały,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które określone zostały w §11 niniejszej uchwały,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – określone zostały w §12 niniejszej uchwały,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone zostały w §13 niniejszej uchwały,
 - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały,
 - 12) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §15 niniejszej uchwały,
 - 13) określenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którą określono w §16 niniejszej uchwały,
 - 14) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które określone zostały w §17 niniejszej uchwały.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne,

§3

1. Ustala się jako obowiązujący i ściśle określony zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu stanowiącym jego załącznik nr 1:
 - 1) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem,
 - 2) granica opracowania planu,
2. Linie wewnętrznego podziału oznaczone na rysunku planu wskazują możliwość podziału na działki oraz stanowią ilustrację zasad podziału i nie są obowiązujące,

§4

Ileokroć 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 elementarnym,
- 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) terenie biologicznie czynnym – 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; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
 - 6) wysokości zabudowy – w przypadku budynków należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przypadku pozostałych obiektów budowlanych – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji
 - 7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§5

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
- 2) kolorystykę elewacji budynków wykonać należy w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych, dostosowując ją do otaczającego krajobrazu,
- 3) ogrodzenie działek wzdłuż dróg należy wykonać z materiałów tradycyjnych tzn. kamień, cegła, drewno, metaloplastyka wysokości maksymalnej 1,80m.; dopuszcza się ogrodzenie z siatki pod warunkiem jego obsadzenia żywopłotem.
- 4) od strony dróg na całej długości obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- 5) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizację szyldów na ogrodzeniach działek,
- 6) na całym terenie objętym planem zezwala się na stosowania:
 - a. szyldów o powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej do 55,00m², przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jako znaki dwustronne,
 - b. wolnostojących szyldów do 24,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
 - c. Wysokość szyldów na obiektach do 12,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
- 7) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego dodatkowo określone zostały za pomocą określenia zasad kształtowania zabudowy ustalających parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§6

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren oznaczony symbolem U nie jest zaliczany do żadnego rodzaju terenów, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska i nie jest chroniony przed hałasem
- 2) ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
- 3) teren objęty planem nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.

§7

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Zakaz stosowania dla elewacji budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§10

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w obrębie planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
- 2) w obrębie planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) teren opracowania planu nie leży na terenie szczególnego zagrożenia powodzią.
- 4) na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy województwa Warmińsko – Mazurskiego nie został sporządzony; w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie,

§11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) Ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a. minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej – U – 1500,0m²
- b. minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 20,0m
- c. kąt granic działki w stosunku do dróg wewnętrznych – 75 - 105°,

§12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

Nie występuje potrzeba określania.

§13

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

1. w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w gaz :
 - a. zaopatrzenie w gaz podmiotów które będą ubiegały się o przyłączenie do sieci gazowej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową,
 - b. dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych,
 - c. należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, z zachowaniem stref kontrolowanych na podstawie właściwych przepisów.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a. zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b. dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem siłowni wiatrowych,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a. odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a. wody opadowe i roztopowe z dróg i placów o szczelnej nawierzchni po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika,
 - b. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu,
 - c. dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a. zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
- 6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a. przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 7) zaopatrzenie w ciepło:
 - a. zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych,
 - 8) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej o której mowa w pkt 1 – 6,
 - 9) ustala się następujące zasady lokalizowania nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
 - a. sieci uzbrojenia terenu należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych lub ekonomicznych,
 - b. na terenie działek budowlanych sieci należy lokalizować w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zagospodarowania,
 - c. realizacja sieci infrastruktury technicznej o których mowa w pkt 1 – 6 wyłącznie jako podziemnych,
2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- 1) powiązanie z układem zewnętrznym – poprzez istniejący zjazd i wyjazd z drogi publicznej - krajowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi,
 - 3) na terenach usługowych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
 - 4) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję, dla funkcji usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 100,0m² powierzchni użytkowej lub proporcjonalnie 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników w zależności od specyfiki produkcji lub usług lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

§14

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania

Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie teren ten należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe

§15

Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1U (pow. 1,48ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, ciągi komunikacyjne,

W ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów usługowych za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m². Działalność usługowa nie może pogarszać warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków i lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a. wszelkie obiekty na terenie objętym planem należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi
- b. udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- c. minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- d. maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
- e. wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m – dla budynków oraz maksymalnie 20,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami,
- f. forma dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowe,
- g. dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.
- h. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,7

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§16

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty o której mowa w art.36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018, poz. 1945) została ustalona w wysokości 1%,

§17

W granicach objętych planem inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należąca do zadań własnych gminy nie występuje.

§18

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik,

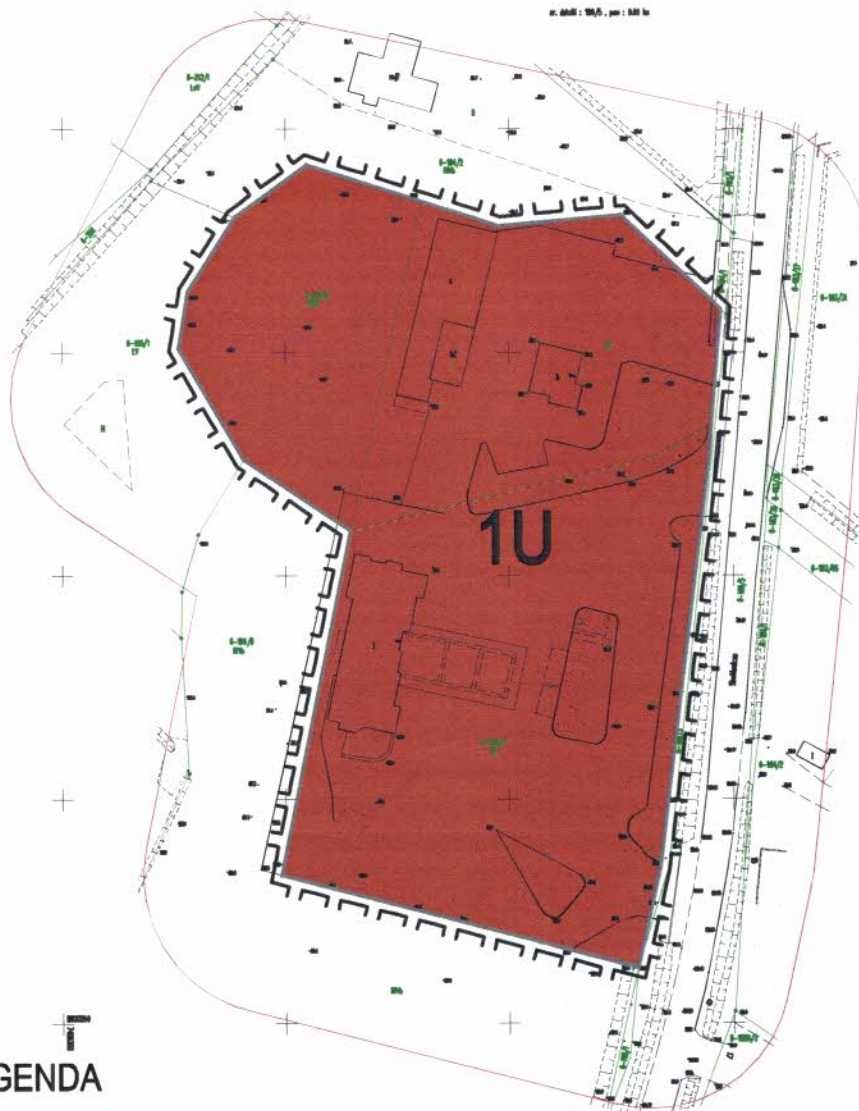
§19

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

Przewodniczący Rady Gminy Kurzętnik

Zbigniew Lewicki

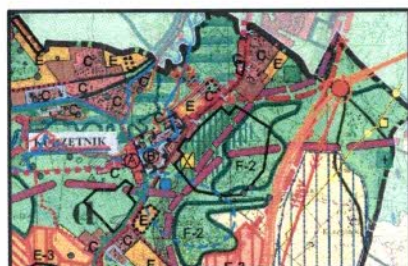
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
skala 1:500

[illegible]

7777

Granica opracowania planu

Legenda Studium



 granice rejonów

C strefa zabudowana



Teren objęty planem

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VI/65/19
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 8 maja 2019r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy Kurzętnik
Zbigniew Lewicki

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VI/65/19
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 8 maja 2019r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy Kurzętnik
Zbigniew Lewicki

Uzasadnienie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Kurzętnik, gmina Kurzętnik

1. **Podstawa prawna:** art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945).

2. **Sposób realizacji wymogów ustawowych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego:**

Teren objęty projektem planu stanowią działki nr 196/3 i 196/5 zlokalizowane w miejscowości Kurzętnik, gm. Kurzętnik o łącznej powierzchni ok 1,48 ha położone na wschód od centrum miejscowości Kurzętnik. W stanie istniejącym na terenie działek znajduje się stacja benzynowa z zapleczem gastronomicznym i handlowym, utwardzony parking i plac manewrowy dla samochodów osobowych i ciężarowych, oraz dwa budynki usługowe – handlowe.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik działka położona jest w rejonie aktywnej przyspieszonej urbanizacji.

Od strony zachodniej i południowej teren przylega do terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług, od północy do pojedynczych do terenów wykorzystywanych mieszkaniowo i usługowo, zaś od wschodu do drogi krajowej za którą zlokalizowana jest zabudowa produkcyjna i usługowa. Teren jest skanalizowany, posiada także dostęp do gminnej sieci wodociągowej. Dostęp do drogi publicznej zagwarantowany jest poprzez drogi wewnętrzne.

Plan zawiera wszystkie elementy wymagane w art.15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym projekt planu zgodny jest z wymogami ustawowymi

3. **Zgodność z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Kurzętnik.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik było zaktualizowane w 2018r., uchwalone uchwałą nr III/35/18 z dnia 28 grudnia 2018 r. Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium. Ponadto niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945). Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Gminy Kurzętnik uchwałą Nr XXIII/222/16 z dnia 29 lipca 2016 r.

4. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.**

Teren objęty zmianą planu stanowi własność prywatną. Istniejące uzbrojenie terenu (wodociąg, telekomunikacja kablowa, elektroenergetyka) oraz istniejące zagospodarowanie w pełni predestynują teren do pełnienia dotychczasowej funkcji. Po zrealizowaniu inwestycji do budżetu gminy wpłyną dochody z podatków: gruntowego i od nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy Kurzętnik

Zbigniew Lewicki