

UCHWAŁA NR VI/69/19

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia 8 maja 2019r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tereszewo, 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 XXXIII/294/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tereszewo, 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 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tereszewo, gmina Kurzętnik zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr XXXIII/294/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tereszewo, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem – MNU,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN,
 - 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP,

- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW,
 - 5) zasady kształtowania ładu przestrzennego, które określone zostały w §5 niniejszej uchwały,
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu które określone zostały w §6 niniejszej uchwały,
 - 7) zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w §7 niniejszej uchwały,
 - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej które określone zostały w §8 niniejszej uchwały,
 - 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określone zostały w §9 niniejszej uchwały,
 - 10) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych określono w §10 niniejszej uchwały,
 - 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które określone zostały w §11 niniejszej uchwały,
 - 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – określone zostały w §12 niniejszej uchwały,
 - 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone zostały w §13 niniejszej uchwały,
 - 14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały,
 - 15) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §15 niniejszej uchwały,
 - 16) 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,
 - 17) 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) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach bądź innych sposobach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) 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) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, a także inne usługi które nie generują uciążliwości powodujących pogorszenie warunków zamieszkania lub użytkowania sąsiednich nieruchomości, stosownie do przepisów odrębnych,
- 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.
- 8)

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§5

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania ładunku przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewitalizacji.
- 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) na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- 5) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizację sztyldów emitujących światło oraz umieszczania sztyldów na ogrodzeniach działek,

6) na całym terenie objętym planem zezwala się na stosowania:

- a. szyldów o powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej do 6,00m², przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jako znaki dwustronne,
- b. wolnostojących szyldów do 10,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
- c. Wysokość szyldów na obiektach do 7,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,

7) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dodatkowo określone zostały za pomocą ustalenia linii zabudowy oraz określenia zasad kształtowania zabudowy ustalających parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§6

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem MNU, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
- 3) ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
- 4) teren objęty planem znajduje się na obszarze objętym prawną ochroną przyrody którą stanowi Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy,
- 5) na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz stosownych uchwał sejmiku województwa warmińsko – mazurskiego
- 6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
- 7) istniejącą na terenie objętym planem zieleń naturalną w tym pojedyncze drzewa należy zachować w stopniu maksymalnym,
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,

§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.

- 1) Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone numerami 85 i 86 obszaru APZ 32-52 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla których wyznaczoną strefy ochrony archeologicznej oznaczone na rysunku plany,
- 2) Na terenie objętym planem – obszarze 1ZP znajduje się krzyż przydrożny ujęty w gminnej ewidencji zabytków – GEZ340,
- 3) Na obszarze wyznaczonej strefy stanowiska archeologicznego oraz w odniesieniu do wszelkich prac przy obiekcie wpisanym do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne,
- 4) Wszelkie poza rolne prace inwestycyjne w miejscu lokalizacji stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków bądź w rejestrze zabytków wymagają przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych, których zakres każdorazowo należy uzgodnić z urzędem konserwatorskim.

§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) w obrębie planu nie występuje krajobraz priorytetowy określony w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) Ustala się następujące parametry działek budowlanych:
 - a. minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN – 700,0m²,
 - b. minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – MNU – 700,0m²
 - c. minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 20,0m
 - d. kąt granic działki w stosunku do dróg publicznych oraz wewnętrznych – 75 - 105°,

§12

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

1. Stosownie do §6 ust 5 niniejszej uchwały,

§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, możliwe będzie w przypadku zaistnienia technicznych możliwości zasilenia z sieci gazowej na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci,
- 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 docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, produkowanych fabrycznie i atestowanych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do przepisów odrębnych,
- c. ustala się nakaz podłączenia obiektów do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,

- 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 sieci wodociągowej,

- 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, z uwzględnieniem §6 ust 9 niniejszej uchwały,
 - 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 – drogami publicznymi – gminną oraz powiatową, bezpośrednio oraz poprzez projektowaną drogę wewnętrzną,
 - 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – poprzez istniejące drogi publiczne oraz 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 mieszkaniowych należy zapewnić 2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy uznać za miejsca postojowe. Dla funkcji usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 50,0m² powierzchni użytkowej budynku.

§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
1MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: - a nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,00m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, - b nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej drogę publiczną – gminną, - c nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,00m od linii rozgraniczającej drogę publiczną – powiatową, - d linie zabudowy od pozostałych granic należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy uwzględnieniu właściwych przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a. wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 5,0m dla budynków niemieszkalnych – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 9,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, b. dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, c. pokrycia dachowe: dachówką ceramiczną, cementową, blacho – dachówką bądź gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym w odcieniu tradycyjnej dachówki, d. kierunku kalenicy: prostopadły lub równoległy do frontu działki, e. w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, f. minimalna intensywność zabudowy – 0,10, g. maksymalna intensywność zabudowy – 0,60, h. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki, i. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,5,
2MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

	2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,00m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej drogę publiczną – gminną, - linie zabudowy od pozostałych granic należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy uwzględnieniu właściwych przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 5,0m dla budynków niemieszkalnych – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 9,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, - pokrycia dachowe: dachówką ceramiczną, cementową, blacho – dachówką bądź gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym w odcieniu tradycyjnej dachówki, - kierunku kalenicy: prostopadły lub równoległy do frontu działki, - w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, - minimalna intensywność zabudowy – 0,10, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,60, - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki, - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,5
3MN, 5MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,00m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, - linie zabudowy od pozostałych granic należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy uwzględnieniu właściwych przepisów odrębnych

	dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 5,0m dla budynków niemieszkalnych – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 9,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, - pokrycia dachowe: dachówką ceramiczną, cementową, blacho – dachówką bądź gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym w odcieniu tradycyjnej dachówki, - kierunku kalenicy: prostopadły lub równoległy do frontu działki, - w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,40, - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,4
4MN	- Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, - Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,00m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,00m od linii rozgraniczającej drogę publiczną – powiatową, - linie zabudowy od pozostałych granic należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy uwzględnieniu właściwych przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, - Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 5,0m dla budynków niemieszkalnych – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 9,0m dla obiektów budowlanych nie będących

	budynkami, b. dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $25^{\circ} - 40^{\circ}$, c. pokrycia dachowe: dachówką ceramiczną, cementową, blacho – dachówką bądź gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym w odcieniu tradycyjnej dachówki, d. kierunku kalenicy: prostopadły lub równoległy do frontu działki, e. w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, f. minimalna intensywność zabudowy – 0,10, g. maksymalna intensywność zabudowy – 0,60, h. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki, i. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,5
1MNU	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: a. nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej drogę publiczną – gminną, b. nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,00m od linii rozgraniczającej drogę publiczną – powiatową, c. linie zabudowy od pozostałych granic należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy uwzględnieniu właściwych przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a. wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 5,0m dla budynków niemieszkalnych – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 9,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, b. dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $25^{\circ} - 45^{\circ}$, c. pokrycia dachowe: dachówką ceramiczną, cementową, blacho – dachówką bądź gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym w odcieniu tradycyjnej dachówki, d. kierunku kalenicy: prostopadły lub równoległy do frontu

	działki, e. w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, f. minimalna intensywność zabudowy – 0,10, g. maksymalna intensywność zabudowy – 0,70, h. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, i. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,7
1KDW	1. Przeznaczenie podstawowe: teren dróg wewnętrznych, 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0m
1ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury
2ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

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 należącą do zadań własnych gminy nie występują,

§18

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik,

§19

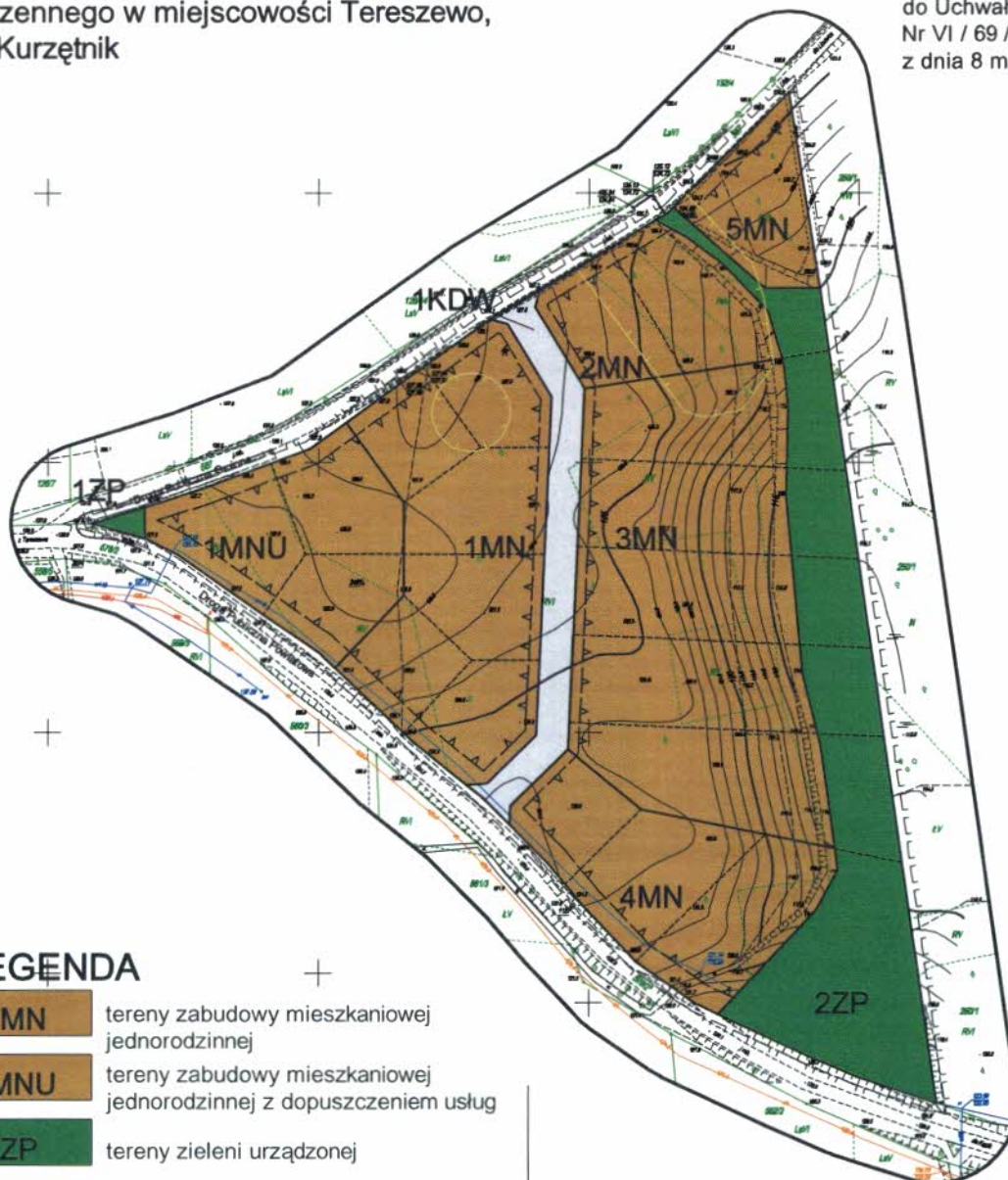
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kurzętnik

Zbigniew Lewicki

Miejscowy Plan Zagospodarowania
Przestrzennego w miejscowości Tereszewo,
gmina Kurzętnik

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Gminy Kurzętnik
Nr VI / 69 / 19
z dnia 8 maja 2019r.



LEGENDA

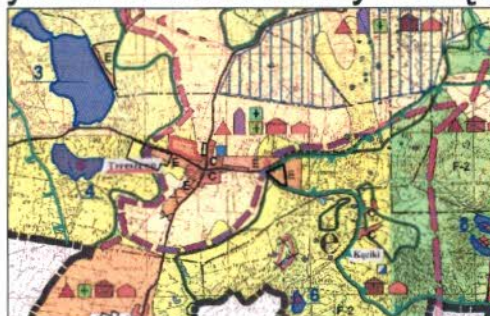
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej
- MNU** tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- ZP** tereny zieleni urządzonej
- KDW** tereny dróg wewnętrznych

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica opracowania planu
- linie wewnętrznego podziału
- linie rozgraniczające tereny o różnych
przeznaczeniach bądź innych
sposobach zagospodarowania
- granica strefy ochrony konserwatorskiej
stanowiska archeologicznego

Legenda Studium

- e** rejon przyrodniczy
- granice rejonów
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu
Doliny Dolnej Drwicy
- E** strefa potencjalnego rozwoju

Wyrys ze Studium Gminy Kurzętnik



Teren objęty planem

Nazwa miejscowości	TERESZEWO	MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH		INFORMACJE DODATKOWE:	
Identyfikator: 201204_2.0115		Skala mapy: 1 : 500		1. Informacje o lokalizacji planu: teren objęty planem	
Obiekt: Tereszewo		Nazwa obiektu: miejscowość		2. Informacje o planie: plan miejscowy	
Identyfikator: 201204_2		Nazwa obiektu: miejscowość		3. Informacje o planie: plan miejscowy	
Adresat: Kurzętnik		Nazwa obiektu: miejscowość		4. Informacje o planie: plan miejscowy	
Planist: Kurzętnik		Nazwa obiektu: miejscowość		5. Informacje o planie: plan miejscowy	
Planist: Kurzętnik		Nazwa obiektu: miejscowość		6. Informacje o planie: plan miejscowy	

Załącznik nr 2

do Uchwały Rady Gminy Kurzętnik

nr VI/69/19

z dnia 8 maja 2019r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
miejscowości Tereszewo, 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 Rady Gminy Kurzętnik

nr VI/69/19

z dnia 8 maja 2019r.

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

1. **Podstawa prawna:** art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1945).
2. **Sposób realizacji wymogów ustawowych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego:**

Teren objęty projektem planu stanowi działka o powierzchni wynoszącej zgodnie z ewidencją gruntów ok 5,0846 ha zlokalizowana w miejscowości Tereszewo, gm. Kurzętnik położona na wschód od centrum miejscowości. W stanie istniejącym na terenie objętym planem znajduje się nieużytkowany teren rolniczy, zaś we wschodniej części terenu wyszczególnić można zadrzewienia.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik działka położona jest w rejonie przyrodniczym oznaczonym symbolem – „e” w strefie potencjalnego rozwoju – „E”.

Od strony zachodniej, północnej i południowej teren przylega do dróg publicznych – gminnej i powiatowej, zaś od strony wschodniej graniczy z terenami zielonymi w tym lasami. Teren, posiada dostęp do gminnej sieci wodociągowej. Dostęp do drogi publicznej zagwarantowany jest poprzez drogę wewnętrzną jak również poprzez zjazdy z działek budowlanych bezpośrednio na drogi publiczne.

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 2018 r., 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 (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1945). Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1945) 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 planowanej funkcji. Po zrealizowaniu inwestycji do budżetu gminy wpłyną dochody z podatków: gruntowego i od nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy Kurzętnik

Zbigniew Lewicki

Uzasadnienie

uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowo – produkcyjnej i usługowo – handlowej we wsi Lipowiec

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 stanowi działka nr 236/15 o powierzchni ok 5,65ha zlokalizowana w centrum miejscowości Lipowiec, gm. Kurzętnik.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr XXXI/138/05 z dnia 18 lipca 2005r teren ten przeznaczony jest w części pod zabudowę przemysłową i usługową, oznaczoną symbolem P+U, w części pod zieleń urządzoną – ZP.

W stanie istniejącym na terenie objętym planem użytkowany jest rolniczo. Pod zabudowę i komunikację przeznacza się cały teren objęty zmianą planu, przy czym część terenu przeznacza się pod zieleń urządzoną.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik działka położona jest w rejonie aktywnej przyspieszonej urbanizacji oznaczonym symbolem – „a”.

Od strony zachodniej i wschodniej teren przylega do gruntów rolnych (w sąsiedztwie terenu od strony wschodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), od południa do drogi publicznej – powiatowej za którą zlokalizowany jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś od północy teren graniczy z lasem. Teren, posiada dostęp do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Dostęp do drogi publicznej zagwarantowany jest poprzez drogi wewnętrzne.

Plan zawiera wszystkie elementy wymagane w art.15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945). 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 2018 r., uchwalone uchwałą nr III/35/18 z dnia 28 grudnia 2018 r. Przedmiotowa zmiana planu 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, elektroenergetyka) oraz istniejące zagospodarowanie w pełni predestynują teren do pełnienia planowanej funkcji. Po zrealizowaniu inwestycji do budżetu gminy wpłyną dochody z podatków: gruntowego i od nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy Kurzętnik

Zbigniew Lewicki