

UCHWAŁA Nr XI/115/19

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia 30 grudnia 2019r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-wypoczynkowej nad jez. Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz Uchwały Nr VII/58/15 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 12 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno – wypoczynkowej nad jez. Partęczyny w obrębie Tereszewo, 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 I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-wypoczynkowej nad jez. Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren istniejącego ośrodka wypoczynkowego położonego nad jeziorem Partęczyny, w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Nr VII/58/15 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 12 maja 2015 r. 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 rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem UTm;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren sportowy oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 4) teren plaży oznaczony na rysunku planu symbolem UTp;
- 5) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 7) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 9) tereny infrastruktury oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 10) tereny śmietników oznaczone na rysunku planu symbolem To;
- 11) postulowana lokalizacja budynków odtwarzanych bądź przeniesionych;
- 12) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 13) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu § 6 uchwały;
- 14) zasady kształtowania krajobrazu § 7 uchwały;

- 15) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, § 8 uchwały;
- 16) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 9 uchwały;
- 17) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, § 10 uchwały;
- 18) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 11 uchwały;
- 19) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, § 12 uchwały;
- 20) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 13 uchwały;
- 21) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 14 uchwały;
- 22) przeznaczenie, parametry, zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 15 uchwały;
- 23) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 16 uchwały;
- 24) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 18 uchwały;
- 25) określenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, § 19 uchwały;

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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle określony i obowiązujący:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 4) granica terenu objętego planem;
- 5) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny mogące podlegać procesom osuwiskowym;
- 6) oznaczenie linii napowietrznej SN 15kV.

2. Postulowana lokalizacja budynków wskazuje optymalne usytuowanie budynku i nie jest obowiązująca.

§ 4. Ileć 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;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linią zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,5 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej jak 1,0 m;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;

- 6) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową nadbudową lub odbudową budynku lub obiektu budowlanego z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w Rozdziale II i III uchwały (§ 5 + § 14);
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz nie stwarzającą czynników, które mogą pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania okolicznych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie zasad rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, kierunku rekultywacji wybranych terenów;
- 2) określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej – w niniejszym planie nie ma zastosowania – plan adaptuje i reguluje istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, bez wydzielania nowych działek budowlanych;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego podana jest w ustaleniach szczegółowych; wskaźnika intensywności zabudowy nie określa się ze względu na jednoznaczne zdefiniowanie zabudowy innymi parametrami;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 13,0 m mierzona od poziomu terenu, lecz z uwzględnieniem ustaleń w pkt. 5 i 6; minimalny udział terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni terenu elementarnego zabudowanego, przeznaczonego pod zabudowę bądź terenu sportowego; dla terenów zieleni i wód powierzchniowych minimalny udział terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni terenu elementarnego, dla terenów dróg, parkingów, infrastruktury technicznej minimalnego udziału terenu biologicznie czynnego nie ustala się;
- 5) parametry i zasady kształtowania zabudowy rekreacji indywidualnej:
 - a) adaptuje się istniejące budynki z zakresem zmian wg ustaleń § 4 pkt 6 oraz dopuszcza wymianę istniejących budynków na nowe z zachowaniem ustalonych poniżej zasad kształtowania zabudowy;
 - b) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna pod poddaszem nieużytkowym; bądź dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym. maksymalna wysokość budynków (do kalenicy) – 8 m, mierzona od poziomu parteru; dopuszcza się stosowanie kondygnacji podziemnej;
 - c) wysokość ściany budynku od poziomu parteru budynku do miejsca przecięcia ściany budynku z połacią dachu - max. 3,50 m; okap wysunąć poza lico ściany o min. 0,50 m;
 - d) obowiązuje zakaz zmiany poziomu parteru przy adaptacji budynków, lub zamianie budynku na nowy, o więcej niż 0,15 m; w obiektach nowoprojektowanych poziom parteru nie może być wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu w najwyższym miejscu na obwodzie budynku;
 - e) powierzchnia zabudowy jednego budynku max. 65,00 m² powierzchni łącznie z tarasami;
 - f) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35° + 45° i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, dopuszcza się stosowanie pokrycia dachowego w postaci gontów bitumicznych lub blachodachówki w kolorze czerwieni lub brązu;
 - g) w wykończeniu elewacji stosować materiały tradycyjne – cegłę tradycyjną czerwoną, kamień, drewno, tynki;
 - h) dopuszcza się odstępianie od ustalonych zasad kształtowania zabudowy w przypadku przebudowy istniejącego obiektu, bez zmiany jego obecnych gabarytów.
- 6) parametry i zasady kształtowania zabudowy usługowej:
 - a) adaptuje się istniejące budynki z zakresem zmian wg ustaleń § 4 pkt 6 oraz dopuszcza wymianę istniejących budynków na nowe z zachowaniem ustalonych poniżej zasad kształtowania zabudowy;
 - b) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna pod poddaszem nieużytkowym; bądź dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym. maksymalna wysokość budynków (do kalenicy) – 12 m, mierzona od poziomu parteru;
 - c) wysokość ściany budynku od poziomu terenu przy wejściu do budynku do miejsca przecięcia ściany budynku z połacią dachu - max. 4,0 m; okap wysunąć poza lico ściany o min. 0,50 m;

- d) obowiązuje zakaz zmiany poziomu parteru przy adaptacji budynków, lub zamianie budynku na nowy, o więcej niż 0,15 m;
 - e) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, dopuszcza się stosowanie pokrycia dachowego w postaci gontów bitumicznych lub blachodachówki w kolorze czerwieni lub brązu;
 - f) w wykończeniu elewacji stosować materiały tradycyjne – cegłę tradycyjną czerwoną, kamień, drewno, tynki;
 - g) dopuszcza się odstępianie od ustalonych zasad kształtowania zabudowy w przypadku przebudowy istniejącego obiektu, bez zmiany jego obecnych gabarytów;
 - h) obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków z wyjątkiem sytuacji, kiedy następuje wymiana istniejącego budynku na nowy; oraz z wyjątkiem realizacji obiektu socjalnego na terenie 13U;
- 7) zasady kształtowania małej architektury: dla ewentualnego zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$, o pokryciu dachowym wg ustaleń dla budynków.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 1) teren objęty niniejszym planem znajduje się w obrębie Brodnickiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru o znaczeniu dla Wspólnoty Ostroja Brodnicka PLH040036. Na wymienionych obszarach mają zastosowanie zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w ramach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 2) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem;
- 3) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zieleni leśną;
- 4) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum konieczne dla posadowienia budynku;
- 5) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, opierające się na gospodarce niskoemisyjnej, polegające na stosowaniu technologii wysokosprawnych energetycznie, stosownie do przepisów odrębnych, wykorzystujące w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii.
- 6) obowiązuje nakaz realizacji kanalizacji sanitarnej równoległe z wodociągiem lub wyprzedzająco;
- 7) zakazuje się budowy nowych zbiorników bezodpływowych; obowiązuje warunek zawarty w §12 pkt 2d;
- 8) ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych polegających na odwadnianiu terenu;
- 9) na linii brzegowej jeziora Partęczyny Wielkie, stanowiącej granicę opracowania niniejszego planu, obowiązuje zakaz budowy nowych pomostów; dopuszcza się modernizację istniejących pomostów łącznie z rozbiórką i budową nowego pomostu w miejsce istniejącego;
- 10) zakazuje się rozbudowy istniejącego ośrodka polegającej na zwiększeniu ilości miejsc i domów rekreacyjnych; łączna ilość domów rekreacyjnych stanowiących bazę noclegową nie może być większa niż w stanie istniejącym;
- 11) obowiązuje całkowity zakaz grodzenia nieruchomości w pasie od drogi głównej 1 KDW do linii brzegowej jeziora; dopuszcza się żywopłoty; pas terenu 1,5 m od linii brzegowej jeziora musi być ogólnie dostępny, z pozostawieniem możliwości każdorazowego przejścia tym pasem;
- 12) zakazuje się grodzenia nieruchomości wewnątrz poszczególnych terenów elementarnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu – są one określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad sytuowania budynków oraz poprzez ochronę drzewostanu i zakaz zmiany ukształtowania terenu.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

- 1) w granicach terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) część terenów objętych planem stanowią zbocza zagrożone osuwiskami lub niestateczne; na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno–geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, na dzień uchwalenia planu, krajobrazów priorytetowych nie określono.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się. Cały obszar objęty planem jest to istniejący ośrodek wypoczynkowy; liniami rozgraniczającymi wydzielono poszczególne funkcje w ramach istniejącego ośrodka, które pozostają na wspólnie administrowanym terenie, niezależnie od formy własności poszczególnych obiektów i zespołów funkcjonalnych. Przedmiotem geodezyjnego wydzielenia mogą być wyodrębnione liniami rozgraniczającymi tereny elementarne oraz drogi wewnętrzne, parkingi oraz grunt pod budynkiem.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

- 1) ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz zakaz zabudowy – wg ustaleń szczegółowych;
- 2) zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
 - a) celem planowanych przekształceń jest:
 - uzyskanie zagospodarowania terenu, które będzie zgodne z przepisami prawa budowlanego oraz warunkami ochrony ppoż;
 - poprawa warunków sanitarnych i stanu technicznego zabudowy gwarantujących bezpieczeństwo ludzi;
 - uzyskanie właściwych warunków do wypoczynku;
 - ochrona i przywrócenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych.
 - b) dla osiągnięcia założonych celów należy:
 - rozgęścić zabudowę poprzez likwidację wybranych budynków i odtworzenie ich na terenach, na których przewiduje się nowe lokalizacje dla budynków usuniętych; decydując o pozostawieniu lub likwidacji budynku należy brać pod uwagę stan techniczny budynku, odległość od zabudowy sąsiedniej, możliwość obsługi komunikacją i infrastrukturą techniczną;
 - zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, szamba i suche ustępy po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej;
 - zrehabilitować teren po usuniętych budynkach wprowadzając w to miejsce zieleni i w miarę potrzeby ciągi piesze lub pieszo-jezdne;
 - strome zbocza zagospodarować trwałą zielenią;
 - utrzymać istniejącą zieleni wysoką; w razie konieczności usunięcia drzewa ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa, należy w miarę możliwości posadzić nowe z gatunków rodzimych, silnie ukorzeniających się; na terenach zalesionych gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) na całym obszarze objętym planem obowiązują:
 - budynki muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo – jezdne o szerokości min. 4,50 m;
 - dla budynków nowych, wznoszonych w miejsce istniejących oraz podlegających rozbudowie, nadbudowie, odbudowie i przebudowie obowiązują zasady kształtowania zabudowy zawarte w rozdziale II § 5 oraz rozdziale III uchwały; każdy budynek musi być wyposażony w instalacje wewnętrzne umożliwiające podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;
 - istniejące pomosty, plaże i kąpieliska muszą być ogólnie dostępne;
 - d) proces przekształceń winien postępować równolegle z budową systemów kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej lub po uzbrojeniu terenu w systemy j.w.

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

1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej;
- b) obsługa komunikacyjna poszczególnych obiektów poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne;
- c) przebieg pasów drogowych jak na rysunku planu;
- d) parametry i klasyfikacja dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDW	droga wewnętrzna	-	6,00 m
2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW	droga wewnętrzna	-	5,00 m

- e) dojeżdża i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
- f) miejsca parkingowe obsługujące zabudowę rekreacyjną i usługową należy realizować na terenach wyznaczonych niniejszym planem, (symbol na rysunku planu: 1KS, 3KS, 5KS);
- g) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w następującej ilości:
 - jeżeli liczba wszystkich stanowisk wynosi 6÷15 – 1 stanowisko parkingowe,
 - jeżeli liczba wszystkich stanowisk wynosi 16÷40 – 2 stanowiska parkingowe,
 - jeżeli liczba wszystkich stanowisk wynosi 41÷100 – 3 stanowiska parkingowe,
 - jeśli wszystkich stanowisk jest więcej niż 100 – 4 % wszystkich stanowisk parkingowych.

2) w rozwiązaniach infrastruktury ustala się jako obowiązujące:

- a) odprowadzanie ścieków poprzez projektowaną zbiorczą kanalizację sanitarną do oczyszczalni ścieków lub zbiorczego zbiornika na ścieki z wywozem ścieków do oczyszczalni;
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze z sieci wodociągowej, zaopatrzenie wodę na cele przeciwpożarowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powinien w szczególności odpowiadać wymaganiom prawa wodnego dotyczącym wprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi w pobliżu kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpeli oraz plaż publicznych nad wodami;
- d) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej oraz wodociągu dopuszcza się użytkowanie obiektów na dotychczasowych zasadach w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków;
- e) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- f) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz zgodnie z przeznaczeniem, ustalonym w § 15; projektując urządzenia sieciowe należy rezerwować miejsce na kable telekomunikacyjne i elektroenergetyczne;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych źródeł lub/i poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem energii wiatrowej; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;
- h) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi
- i) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych; indywidualne systemy grzewcze istniejące i projektowane muszą być wyposażone w urządzenia (instalacje) zapewniające pełne bezpieczeństwo pożarowe;
- j) 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 oraz ustaleniami planu;

k) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;

l) sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;

m). przez teren elementarny przebiega napowietrzna linia energetyczna 15 KV, której pas ochrony funkcyjnej ma szerokość 6,5 m w obie strony od osi linii; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren i obiekty należy użytkować w sposób dotychczasowy.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego	przeznaczenie, parametry, zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1UTm, 2UTm, 4UTm, 5UTm, 6UTm, 7UTm, 10UTm, 12UTm, 13UTm, 15UTm, 16UTm, 17UTm, 18UTm,	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej na wspólnie administrowanym terenie. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do budynków. 3. Zasady i parametry kształtowania zabudowy wg § 5 pkt 5, 7. 4. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego: dla terenów: 1UTm, 2UTm, 4UTm, 5UTm, 6UTm, 7UTm, 10UTm, 12UTm, 16UTm, 17UTm, 19UTm – 15%; dla terenów: 13UTm, 18UTm – 20%; dla terenu: 15UTm – 25%.
3UTm, 8UTm, 9UTm, 14UTm	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej na wspólnie administrowanym terenie. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do budynków. 3. Zasady i parametry kształtowania zabudowy wg § 5 pkt 5, 7. 4. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego: dla terenów: 3UTm, 8UTm, 11UTm, 14UTm – 25%; dla terenu: 9UTm – 40%. 5. Zakaz wznoszenia nowych budynków z wyjątkiem sytuacji, kiedy następuje wymiana istniejącego budynku na nowy. 6. Zakaz rozbudowy w kierunku jeziora, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.
1U, 2U, 3U, 6U, 10U,	1. Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe związane z obsługą ośrodka rekreacyjnego takie jak :gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowego, portiernia itp.. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: drobny handel o powierzchni sprzedaży do 20 m², obiekty i sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady i parametry kształtowania zabudowy wg § 5 pkt 6, 7. 4. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego: dla terenu: 10U – 20%; dla terenów: 1U, 2U – 35%; dla terenów: 3U, 6U – 45%. 5. Zakaz rozbudowy w kierunku jeziora, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

7U	1. Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne w tym funkcje noclegowe, adaptowane. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: drobny handel o powierzchni sprzedaży do 20 m², obiekty i sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady i parametry kształtowania zabudowy wg § 5 pkt 6, 7. 4. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego – 35%. 5. Zakaz rozbudowy w kierunku jeziora, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.
5U, 8U, 11U, 12U	1. Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe związane z obsługą ośrodka rekreacyjnego takie jak :gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowego, portiernia itp. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: drobny handel o powierzchni sprzedaży do 20 m², obiekty i sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady i parametry kształtowania zabudowy wg § 5 pkt 6, 7. 4. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego: dla terenów: 5U, 12U – 30%; dla terenów: 8U, 11U – 35%.
13 U	1. Przeznaczenie podstawowe: pole namiotowe. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekt socjalny (toalety, prysznice) i sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady i parametry kształtowania zabudowy wg § 5 pkt 6. 4. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego – 10%.
1US	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny sportowe. 2. Adaptuje się istniejące boisko i budynek obsługujący. 3. Istniejący budynek może podlegać przebudowie bez zmiany obecnych gabarytów. 4. Zasady i parametry kształtowania zabudowy wg § 5 pkt 6. 5. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego – 5.;
1UTp	1. Przeznaczenie podstawowe: plaża piaszczysta. 2. Adaptuje się istniejącą plażę. 3. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty i sieci infrastruktury technicznej; 4. Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury, kształtowanej wg ustaleń § 5 pkt 7. 5. Funkcje związane z obsługą plaży należy lokalizować na terenach przeznaczonych pod usługi.
1ZP, 2ZP, 3ZP, 8ZP, 12ZP, 19ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Obowiązuje zakaz zabudowy – wznoszenia budowli, budynków oraz obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. 3. Należy zachować istniejący drzewostan. 4. Adaptuje się istniejące pomosty zlokalizowane na linii brzegowej jeziora przylegającego do terenu oznaczonego symbolem 2ZP.

4ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 16ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty i sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, kształtowanej wg ustaleń § 5 pkt 7 oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej. 4. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan. 5. Adaptuje się istniejące pomosty, zlokalizowane na linii brzegowej jeziora przylegającego do tego terenu.
5ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Obowiązuje zakaz zabudowy – wznoszenia budowli, budynków oraz obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. 3. Adaptuje się istniejące pomosty, zlokalizowane na linii brzegowej jeziora przylegającego do tego terenu. 4. Dojścia do pomostów umocnić materiałem drewnianym; wyklucza się stosowanie nawierzchni i schodów betonowych i murowanych. 5. Należy zachować istniejący drzewostan.
6ZP, 14ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Obowiązuje zakaz zabudowy – wznoszenia budowli, budynków oraz obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. 3. Istniejący drzewostan należy bezwzględnie zachować; w razie konieczności wycięcia drzewa należy w to miejsce posadzić nowe. 4. Ruch pieszy tylko po wyznaczonych ścieżkach.
7ZP, 20ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty i sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, kształtowanej wg ustaleń § 5 pkt 7 oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej. 4. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.
13ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, urządzenia i małe boiska sportowe, obiekty i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego wg ustaleń § 5 pkt 4. 3. Istniejąca zabudowa do przeniesienia bądź odtworzenia na innych terenach elementarnych. 4. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, kształtowanej wg ustaleń § 5 pkt 7 oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej. 5. Należy zachować istniejący drzewostan.
18ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Istniejąca zabudowa do przeniesienia bądź odtworzenia na innych terenach elementarnych. 3. Po usunięciu budynków teren należy zrekultywować – miejsca po budynkach zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się. 4. Obowiązuje zakaz zabudowy - wznoszenia budowli, budynków oraz obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. 5. Istniejący drzewostan należy bezwzględnie zachować; w razie konieczności wycięcia drzewa należy w to miejsce posadzić nowe.

	6. Ruch pieszy tylko po wyznaczonych ścieżkach.
1WS	1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe. 2. Wypełniony wodą rów utrzymać w stanie naturalnym lub zbliżonym do naturalnego. 3. Chronić przed spływem zanieczyszczeń.
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW	1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Szerokość w liniach rozgraniczających wg § 13. p. 1d.
1KS, 3KS, 4KS	1. Przeznaczenie podstawowe: parking samochodowy. 2. Miejsca parkingowe realizować z towarzyszącą zielenią wysoką. 3. Nawierzchnia stanowisk parkingowych ażurowa, przerośnięta trawą. 4. Na terenie 3KS zachować dojazd do urządzeń infrastruktury na terenie 7K.
1K	1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna (główna przepompownia ścieków).
2K, 3K, 4K, 5K, 6K	1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna (przepompownia ścieków).
7K	1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna (rezerwa terenu na zbiorczy – dla całego ośrodka – zbiornik na ścieki). 2. Przeznaczenie dopuszczalne: parking samochodowy. 3. Zachować każdorazowy dojazd i dostęp do urządzeń technicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym. 4. Zagospodarowanie terenu elementarnego realizować z towarzyszącą zielenią wysoką. 5. Nawierzchnia ewentualnych stanowisk parkingowych ażurowa, przerośnięta trawą.
1To, 2To	1. Przeznaczenie podstawowe: istniejący śmietnik.
11UTm, 4U, 9U, 15ZP, 2KS,	brak terenów elementarnych o tym oznaczeniu.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§16. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 1%.

§17. W granicach planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-wypoczynkowej nad jez. Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik – Uchwała Nr VI/24/07 z dnia 23 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Warm. - Maz. Nr 60 z dnia 30 kwietnia 2007 r. poz. 989).

§18. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

§19. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Lewicki

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XI/115/19
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 30 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Gminy Kurzętnik, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-wypoczynkowej nad jeziorem Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-wypoczynkowej nad jeziorem Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik oraz w obligatoryjnym terminie do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Przewodniczący Rady Gminy
Zbigniew Lewicki

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XI/115/19
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 30 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Rada Gminy Kurzętnik, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-wypoczynkowej nad jez. Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina rozstrzyga, co następuje:

W granicach uchwalanej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Zbigniew Lewicki

Uzasadnienie
sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy turystyczno-wypoczynkowej nad jez. Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina
Kurzężnik

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

2. **Charakterystyka terenu objętego projektem planu**

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej teren objęty niniejszym opracowaniem znajduje się w mezoregionie Pojezierze Brodnickie, które wchodzi w skład makroregionu Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, położony jest w obrębie Brodnickiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru o znaczeniu dla Wspólnoty Ostoja Brodnicka PLH040036. Na wymienionych obszarach mają zastosowanie zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w ramach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Teren niniejszego planu zlokalizowany jest w obrębie dość dużego sosnowego kompleksu leśnego, w obrębie Tereszewo, gmina Kurzężnik. Jest to teren o powierzchni około 16 ha, przylegający od zachodu do jeziora Partęczyny Wielkie. Pozostałe granice przebiegają wśród terenów leśnych.

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Teren charakteryzuje się zaś urozmaiconą rzeźbą i na dużych powierzchniach znacznymi stromiznami – o spadkach ponad 20 % i ponad 30 %. Są to tereny zagrożone ruchami osuwiskowymi i lokalnie z oznakami niestabilności. Różnice wysokości między powierzchnią terenów wysoczyznowych, a lustrem wody w jeziorze dochodzą do około 20 m. Miejscami między strefą zbocową, a wodami jeziora rozciąga się taras szerokości kilkudziesięciu metrów.

Teren opracowania znajduje się w obrębie Lasów Państwowych. Obecnie teren opracowania jest w sezonie intensywnie użytkowany rekreacyjnie. Znajdują się na nim domki rekreacyjne, miejscami w znacznym zagęszczeniu.

Celem planu jest uzyskanie regulacji w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz modernizacji istniejącej zabudowy o funkcji rekreacji indywidualnej, usług turystycznych i sportowych. Istniejący las zachowuje się.

Na omawianym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-wypoczynkowej nad jez. Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzężnik uchwalony Uchwałą Nr VI/24/07 Rady Gminy w Kurzężniku z dnia 23 marca 2007 roku. W dniu 12 maja 2015 r. Rada Gminy Kurzężnik podjęła Uchwałę nr VII/58/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w/w planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymogi określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń dla terenu objętego planem. Plan zawiera wszystkie elementy wymagane w art.15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które dotyczą przedmiotowego terenu w tym kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez przeprowadzenie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez informację na stronie internetowej Gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu.

Plan nie wyznacza terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie przewiduje wystąpienia w przyszłości takiej potrzeby..

W związku z powyższym projekt planu zgodny jest z wymogami ustawowymi.

4. Zgodność z wynikami oceny aktualności dokumentów planistycznych oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kurzętnik.

Ocena aktualności dokumentów planistycznych, to jest studium i planów miejscowych oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kurzętnik została sporządzona i przyjęta Uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr XXIII/222/16 z dnia 29 lipca 2016 r. Sporządzany projekt planu nie stoi w sprzeczności z wynikami w/w oceny.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Teren objęty planem jest uzbrojony jedynie w linie elektroenergetyczne. Pozostałe instalacje rozwiązywane są lokalnie

Dostęp do drogi publicznej (powiatowej) zapewniony jest poprzez drogę wewnętrzną nie zaliczaną do kategorii dróg publicznych.

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

Teren objęty planem będzie wymagał uzbrojenia w sieć wodociagową i kanalizacyjną. Ponieważ przeznaczony jest głównie na cele rekreacji uzbrojenie nie stanowi zadania własnego gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, opracowanie i uchwalenie planu miejscowego nad jez. Partęczyny w obrębie Tereszewo nie będzie generowało kosztów dla budżetu Gminy.