

UCHWAŁA NR VI / 25 / 07

Rady Gminy w Kurzętniku

z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i z 2006 r. Nr 17, poz.128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319)

Rada Gminy w Kurzętniku uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne.

§ 1.1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działek nr 595 i 596 w obrębie Tereszewo, w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy w Kurzętniku Nr XXIII/109/04 z dnia 16 grudnia 2004 roku zmienioną Uchwałą Rady Gminy w Kurzętniku Nr XXXIV/158/05 z dnia 24 listopada 2005 r. oraz oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) stwierdzenia zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
UT	10%
ZN	nie ma zastosowania

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy turystyczno-wypoczynkowej;
- 2) tereny zieleni chronionej;
- 3) zasady obsługi komunikacją kołową;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

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

- a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- b) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) tereny o złożonych warunkach gruntowych;
- 5) granice opracowania.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) budynku o funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć obiekt stały o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym terenu;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 5) 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 lub odbudową budynku lub obiektu budowlanego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale III uchwały .

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) cały teren objęty planem znajduje się w obrębie Brodnickiego Parku Krajobrazowego, utworzonego uchwałą WRN w Toruniu w 1985 r.
- 2) na terenie Brodnickiego PK obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z rozporządzenia nr 16/8 Wojewody Toruńskiego z 16 czerwca 1998 r. obowiązują m.in. zakazy:
 - a) realizacji działalności prowadzącej do zanieczyszczenia wody, gleby i powietrza;
 - b) niszczenia roślinności, krajobrazu, i pojedynczych form geomorfologicznych terenu;
 - c) lokalizowanie ośrodków wypoczynkowych o charakterze pobytowym, nie uwzględnionych w planie ochrony Parku
 - d) używania poza zamkniętymi pomieszczeniami urządzeń radiofonicznych oraz innych źródeł hałasu;
 - e) używanie na wodach powierzchniowych sprzętu motorowego w celach rekreacyjnych i sportowych;
 - f) realizowania wszelkich poczynań nie wynikających z planu ochrony Parku.
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) nakaz bezzwłocznego podłączenia budynków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;

- 5) zakaz zmian stosunków wodnych polegających na odwadnianiu terenu;
- 6) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 7) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;
- 8) zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum;
- 9) zakaz stosowania do celów grzewczych węgla kamiennego, brunatnego i koksu.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej– na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

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

- 1) na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) na terenie objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w oparciu o przepisy o ochronie przyrody; tereny te należy zagospodarować zielenią głęboko ukorzeniającą się; obowiązuje zakaz zabudowy;

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: teren wydzielony liniami rozgraniczającymi stanowi jedną działkę budowlaną.

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

- 1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi powiatowej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną;
 - b) stosowanie przepuszczalnej nawierzchnia dróg, ciągów pieszych, miejsc postojowych;
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
 - d) ilość miejsc parkingowych programować wg wskaźnika: 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe.
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
 - a) odprowadzenie ścieków w sposób dotychczasowy do zbiorników szczelnych; docelowo do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z gminnym programem kanalizacji;
 - b) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
 - c) zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia własnego, docelowo z wodociągu wiejskiego;
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
 - e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
 - f) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1UT	1. Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne – istniejący ośrodek wypoczynkowy do adaptacji. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej; 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejący ośrodek wypoczynkowy – istniejące obiekty i funkcje;

	<ul style="list-style-type: none"> b) dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 5 pkt 5 uchwały; dopuszcza się również całkowitą likwidację istniejącej zabudowy i budowę nowych obiektów wg. zasad określonych w uchwale; c) zakaz rozbudowy ośrodka tzn. wznoszenia nowych budynków w ilości większej niż w stanie istniejącym i zwiększania liczby miejsc noclegowych; d) nową zabudowę należy lokalizować wyłącznie w miejscu istniejących budynków; dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy poszczególnych budynków o max. 15%; e) wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; f) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m; g) poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji; h) dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$; i) w elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki; j) plażę trawiastą urządzić w miejscu istniejącej; k) ogrodzenie nie wyższe niż 1,80 m; należy wykonać je z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych; l) zakaz grodzenia nieruchomości w pasie 1,5 m od linii brzegowej jeziora, z pozostawieniem możliwości każdorazowego przejścia tym pasem; m) na części terenu występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W wypadku sytuowania budynku w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
2ZN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) w stanie istniejącym jest to drzewostan olchowy na siedlisku bagiennym - pozostawić w stanie naturalnym; b) obowiązuje zakaz zabudowy;

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe.

§ 13. W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się

§ 14. Teren w granicach planu oznaczony symbolem 1UT uzyskał zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych Skarbu Państwa – decyzja znak ZS-D-2120/172/2006 z dnia 22 listopada 2006 r.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Rezmer

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr VI/25/07
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik

**Stwierdzenie zgodności ustaleń
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej
nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik ze Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319) stwierdza się, że rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Rezmer

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr VI/25/07
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Rezmer

Załącznik nr 4

do Uchwały Nr VI/25/07
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy rekreacyjnej nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Rezmer