

UCHWAŁA NR XXIV / 108 / 08

Rady Gminy w Kurzętniku

z dnia 4 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Tereszewie.
gmina Kurzętnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: 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 Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz. 880) 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, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz. 880)

Rada Gminy w Kurzętniku uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Tereszewie, gmina Kurzętnik, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar części wsi Tereszewo położony po południowej stronie drogi powiatowej w granicach zgodnych z Uchwałą Nr X/40/07 Rady Gminy w Kurzętniku z dnia 27 lipca 2008 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 mieszkaniowej jednorodzinnej lub zamiennie mieszkalno-pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego - § 5 uchwały;
- 7) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały ;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 8 uchwały;
- 10) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 9 uchwały;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury techniczne - § 10 uchwały ;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 11 uchwały;
- 13) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 12 uchwały;
- 14) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 13 uchwały;

określenie inwestycji; celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - § 15 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. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3. 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 oznaczone jako obowiązujące;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego
- 4) granica terenu objętego planem;

2. Linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 9 uchwały;

3. Oznaczenia liniowe istniejących urządzeń sieciowych, strefę oddziaływania linii elektroenergetycznej oraz zasięg terenów o złożonych warunkach gruntowych podano informacyjnie;

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Kurzętniku 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; przeznaczenie dopuszczalne nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m.
- 7) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 8) 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 ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Od strony dróg publicznych i wewnętrznych stosować ogrodzenia nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych;
- 2) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) Obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.

- 2) Poziom hałas w środowisku należy przyjąć dla całego obszaru objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowej stosownie do przepisów o ochronie środowiska.
- 3) Obowiązuje zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów.
- 4) Należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące, wartościowe zadrzewienia;
- 5) Odpady komunalne należy gromadzić na terenie własnej działki i okresowo wywozić na wysypisko w ramach systemu gminnego.
- 6) Obowiązuje nakaz podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

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

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone ruchami masowymi.

§ 9. Zasady i warunki podziału nieruchomości

1) Ustala się następujące parametry działek zabudowy mieszkalno - pensjonatowej:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m²
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

2) Ustala się następujące parametry działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

3) Teren przeznaczony pod zieleń urządzoną i zieleń leśną może być dzielony w sposób pozwalający na powiązanie funkcjonalne z działką zabudowy jednorodzinnej.

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

1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą powiatową poprzez projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej;
- b) obsługa komunikacyjna działek poprzez projektowaną drogę gminną klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrzne;
- c) dwie działki położone przy drodze i powiatowej będą obsługiwane bezpośrednio z tej drogi;
- d) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
1KDD	droga gminna	dojazdowa	10,00 m
2KDD,	droga gminna	dojazdowa	16,00 m
3KDD	droga gminna	dojazdowa	10,00 m
4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m
8KDW	droga wewnętrzna	-	4,00 m

e) nawierzchnie dróg wykonać jako przepuszczalną;

f) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; ilość miejsc parkingowych programować wg poniższych wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;

- dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług;

2) w rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- a) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych;
- b) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- c) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- d) wody deszczowe zagospodarować na terenie działki własnej;
- e) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; w chodnikach ulic należy rezerwować pas terenu dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych;
- f) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zieleni urządzoną oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach obowiązujących w koncernie energetycznym będącym dysponentem sieci;
- h) linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne nn należy realizować jako podziemne;
- i) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 6,50 m od skrajnego przewodu linii 15 kV;
- j) prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- k) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- l) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, zgodnie z ewidencją gruntów.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

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

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zamiennie zabudowa mieszkalno – pensjonatowa pod warunkiem zachowania ustalonych w § 9 parametrów działki 2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub mieszkalno-pensjonatowy oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy; b) usługi należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego. c) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach; w takim wypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej;

	<p>d) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków realizowanych na działce – 25% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>f) wysokość zabudowy mieszkaniowej - max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci 30° + 45°; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą faldową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze ciemnozielonym;</p> <p>g) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna; dachy strome o kącie nachylenia połaci min. 25°; pokrycie dachu analogiczne jak budynku o funkcji podstawowej;</p> <p>h) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</p> <p>4. W części terenów elementarnych występują złożone 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.</p> <p>5. Przez tereny elementarne 1MN, 4MN przebiega linia elektroenergetyczna 15kV, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit i, j uchwały. należy zapewnić dojazd ciężkim sprzętem do istniejących słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych;</p>
2 ZP	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>b) zagłębienia terenu o charakterze bagiennym pozostawić w stanie naturalnym lub odtworzyć lustro wody.</p>
7ZL	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni leśna</p> <p>2. zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) istniejący las do zachowania;</p> <p>b) obowiązuje zakaz wznoszenie obiektów budowlanych;</p> <p>c) gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami;</p>

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu objętego planem nie ma zastosowania.

§ 14. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są drogi gminne oraz sieć wodociągowa i kanalizacyjna oraz usługi publiczne.

§ 15. W granicach planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy jest sieć wodociągowa i kanalizacyjna

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik

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

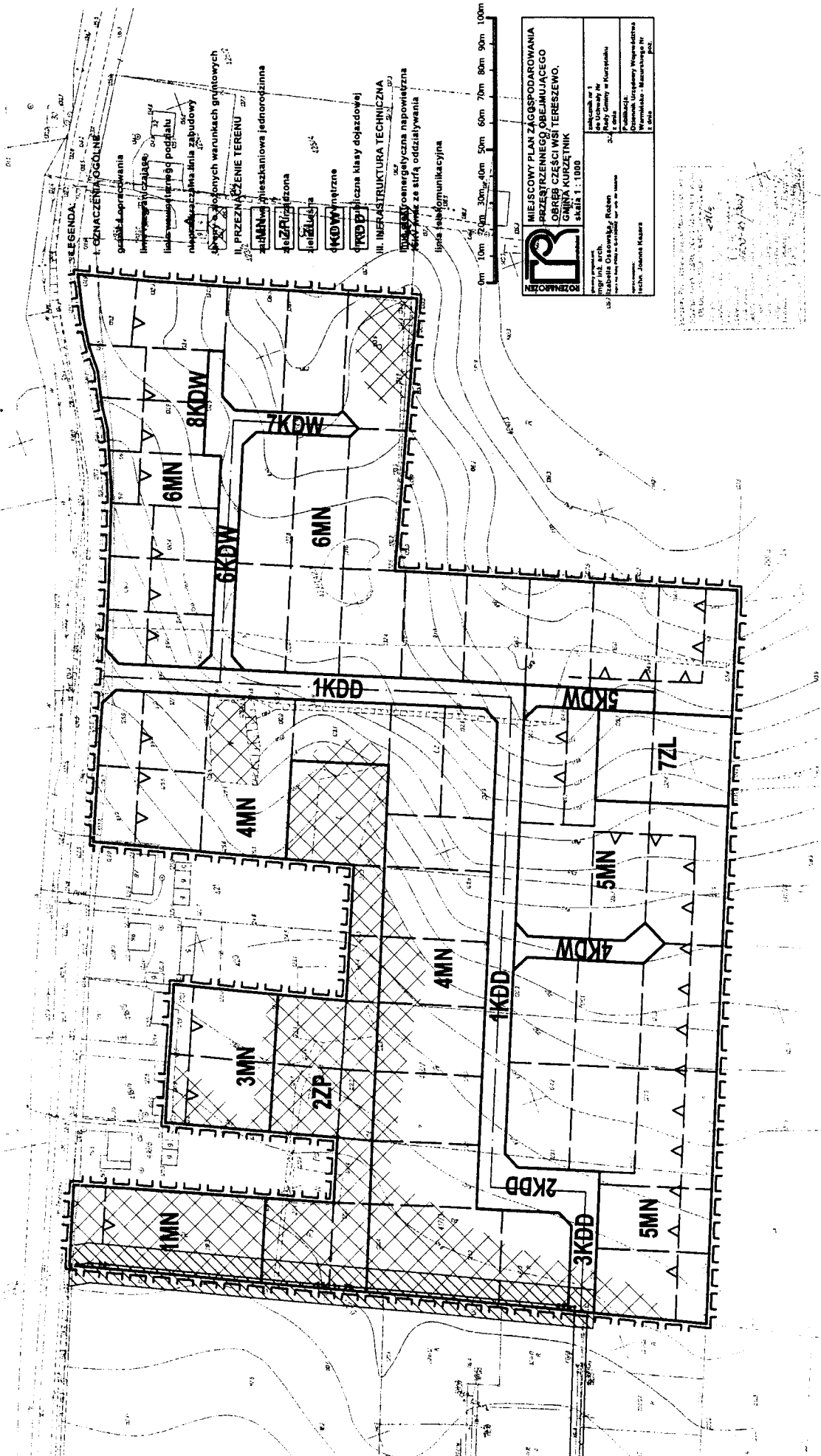
Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Rezmer
Andrzej Rezmer

WYKONANIE PRAC PROJEKTOWYCH
 biuro Architektura
 ul. TereszeWO
 tel. 15 2007
 NIP: 1539-43-2007

DO CELOW PROJEKTOWYCH

SKALA 1:1000



POZNAŃ

MIEJSYNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZETRWENNEGO OBIĘMIJĄCEGO CZĘŚĆ CZĘŚCI WSI TERESZEWO. GMINA KURZĘTNIK

SKALA 1 : 1000

Wykonanie:	biuro Architektura
Projektant:	Paula Gentry w Kurzętniku
Wzrost:	1 : skala
Opis:	Opis: Urządzenie Projektanta
Wzrost:	Wzrost: Architektura
Opis:	Opis: Architektura

Wykonanie: biuro Architektura
 Projektant: Paula Gentry w Kurzętniku
 Wzrost: 1 : skala
 Opis: Urządzenie Projektanta

Wykonanie: biuro Architektura
 Projektant: Paula Gentry w Kurzętniku
 Wzrost: 1 : skala
 Opis: Urządzenie Projektanta

Wykonanie: biuro Architektura
 Projektant: Paula Gentry w Kurzętniku
 Wzrost: 1 : skala
 Opis: Urządzenie Projektanta

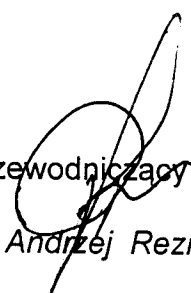
Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXIV/108/08
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 4 września 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowej w Tereszewie, 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 Gminy
Andrzej Rezmer

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXIV/108/08
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 4 września 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy mieszkaniowej w Tereszewie, 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 w na terenie objętym planem sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna są będą realizowane na podstawie gminnego planu odprowadzania ścieków .

Przewodniczący Rady Gminy


Andrzej Rezmer