

**UCHWAŁA NR X/123/25**  
**RADY GMINY KURZĘTNIK**

z dnia 20 maja 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik  
w obrębie geodezyjnym Wawrowice**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z uchwałą Nr XXXIV/409/23 z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice.

**Rozdział 1.**  
**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 2018 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr XXXIV/409/23 z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

**§ 2.** 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 : 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozpatrzenie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego 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;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Niżej wymienione określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć następująco:

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 5) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 8) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Kurzętnik;

- 9) ustawa – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) wysokość 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.
- 11) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i budowli oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową nowego budynku lub obiektu budowlanego w miejsce istniejącego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszym planie, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska jak również działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego) a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

#### § 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

#### § 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów w planie**

**§ 6. 1.** Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol terenu oznacza:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
- 2) UT-UG-MNW – teren usług turystyki lub teren usług gastronomii lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 7. 1.** Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewitalizacji.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu, w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Kolorystykę elewacji budynków wykonać w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych, dostosowując ją do otaczającego krajobrazu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachów, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 8. 1.** W celu ochrony powietrza, w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem MNW należy stosować jak dla terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem UT-UG-MNW należy stosować jak dla terenu przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 9. 1** W granicach obszaru objętego planem (działka 48/3) zlokalizowany jest budynek historycznej szkoły ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym odnośnie budynku mają zastosowanie przepisy odrębne,

2. Należy zachować historyczną bryłę budynku szkoły, przywrócenia historycznego rodzaju pokrycia dachowego, zachowania wykończenia i detalu elewacji, przywrócenia historycznego rozmieszczenia otworów okiennych i ich kształtu i podziału, zachowania historycznej stolarki.

3. Wszelkie działania, mogące spowodować zmianę stanu obecnego budynku, podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 10.** W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne.

## **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

§ 11. 1 W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień sporządzenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy i nie zostały określone krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 12. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. W granicach obszaru objętego planem nie występują ograniczenia w użytkowaniu terenów.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 14. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu od jego zachodniej lub południowej strony.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej inwestycji,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny lub jeden lokal mieszkalny,
- 3) dla zabudowy usług turystyki ustala się minimum 3 miejsca parkowania na 10 miejsc noclegowych nie mniej niż 3 miejsca do parkowania w tym jedno na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 4) dla usług gastronomii ustala się minimum 3 miejsca parkowania na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> tym jedno na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 5) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

2. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu poza aglomeracją, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do instalacji lub urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,

3. Ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, poprzez ich odprowadzenie do gruntu, do studni chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych,
  - 2) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, o nieprzepuszczalnej nawierzchni należy odprowadzić do gruntu lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych;
  - 3) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną wykorzystujących odnawialne źródła energii (w formie mikroinstalacji), zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem siłowni wiatrowych
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - 2) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz płynny (LPG) do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową,
  - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej obowiązuje przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie gospodarowania odpadami – zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
9. Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej o której mowa w ust. 1 – 6.
10. Ustala się następujące zasady lokalizowania nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
- 1) na terenie działek budowlanych sieci należy lokalizować w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zagospodarowania.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 16.** Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów i obiektów budowlanych do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 13.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW:

1. przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: do 9 m;
    - dla budynków gospodarczych: do 5 m;
    - dla pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 9,0 m;

- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°; dla pozostałych budynków dopuszcza się dach jednospadowy do 20°;
  - g) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub gont, ustala się kolorystykę dachów w kolorze czerwieni, brązu oraz grafitu w odcieniu tradycyjnej dachówki ceramicznej oraz materiałów dachówko podobnych;
  - h) kierunki kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle do frontu działki,
  - i) w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały; tynki,
3. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  4. minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  5. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 95°.

#### **§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT-UG-MNW:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren usług turystyki lub teren usług gastronomii lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 3 pkt 11) uchwały.
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków przeznaczonych na usługi turystyki lub teren usług gastronomii lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: do 9 m;
    - dla budynków gospodarczych, garażowych: do 5 m;
    - dla pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 9,0 m;
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - g) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°;
  - h) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna o naturalnej kolorystyce, tradycyjnej dachówki ceramicznej oraz materiałów dachówko podobnych;
  - i) kierunki kalenicy budynków: równolegle lub prostopadle do drogi gminnej,
  - j) w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegła, kamień.

#### **Rozdział 14.**

#### **Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§ 19.** Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 30%.

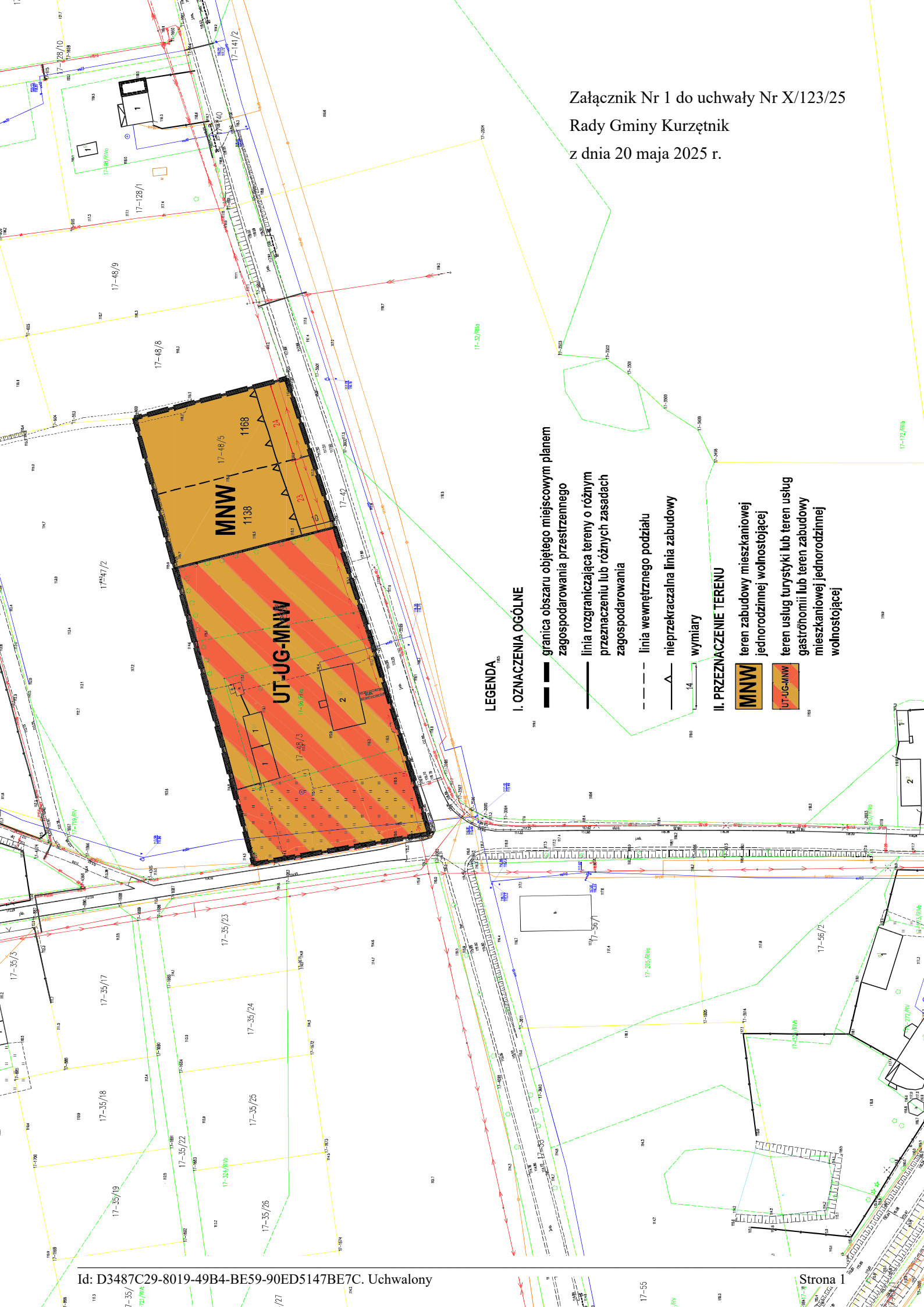
**Rozdział 15.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krystian Babalski**



LEGENDA

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia wewnętrznego podziału
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiary

II. PRZEZNACZENIE TERENU

- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- UT-UG-MNW** teren usług turystyki lub teren usług gastronomicznych lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/123/25

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia 20 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice.**

W wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu terminie zbierania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice uwag nie wniesiono. W związku z powyższym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/123/25

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia 20 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. W związku z powyższym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/123/25  
Rady Gminy Kurzętnik  
z dnia 20 maja 2025 r.

Załącznik4.gml

## **Uzasadnienie**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXIV/409/23 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 27 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice.

Obszar objęty planem położony jest w północno-zachodniej części gminy. Zlokalizowany jest przy istniejącej drodze gminnej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Obszar (działki o nr ewid. 48/3 i 48/5) zajmuje łączną powierzchnię 0,7263 ha o użytku gruntu klasy RIVa, Br-RIVa oraz Bz.

Sporządzanie planu przebiega zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik, przyjętego uchwałą nr XXII/45/2000 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 11 grudnia 2000 r. zmienionego Uchwałami: Nr XLI/200/10 z dnia 23.02.2010 r., Nr LV/341/14 z dnia 07 listopada 2014 r. oraz Uchwałą Nr III/35/18 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 28 grudnia 2018 r.

Obszar objęty niniejszą uchwałą znajduje się w rejonie przyrodniczo – rekreacyjnym oznaczonym na załączniku graficznym symbolem „d”, w którym zakłada się m.in. rozwój zabudowy mieszkaniowej a także rozwój zabudowy usługowej – np. hotelarskiej, nowych ośrodków wypoczynkowych nad jeziorem oraz agroturystyki.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Uchwała o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) podjęta została przez Radę Gminy Kurzętnik uchwałą nr XXIII/222/16 z dnia 29 lipca 2016 r.

W planie miejscowym zostały wzięte pod uwagę wymagania zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 1-15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachów, kolorystyki elewacji i dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie nakazu ochrony powietrza oraz ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie zapisów z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie dotychczas niezainwestowanym, wpływając na zmianę wartości nieruchomości;

7)prawa własności – ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości;

8)potrzeby ochrony i bezpieczeństwa państwa – zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało wysłane do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego – poprzez m.in. zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania;

10)potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pacach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości:

a)składania wniosków – Wójt Gminy Kurzętnik ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice oraz prognozy oddziaływania na środowisko w ramach przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu zmiany planu miejscowego na środowisko; określił formę, miejsce oraz termin składania wniosków do 4 sierpnia 2023 r.; obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Kurzętnik, miejscowej prasie oraz tablicy ogłoszeniowej w tutejszym Urzędzie, a wnioski do planu można było składać również drogą mailową;

b)składania uwag – Wójt Gminy Kurzętnik ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice oraz prognozy oddziaływania na środowisko; plan miejscowy i prognoza oddziaływania na środowisko wyłożone zostały do publicznego wglądu w terminie od 28 lutego 2025 r. do 24 marca 2025 r., uwagi można było składać do 8 kwietnia 2025 r.;

c)uczestnictwa w dyskusji publicznej – Wójt Gminy Kurzętnik w trakcie trwania wyłożenia do publicznego wglądu zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; dyskusja odbyła się 17 marca 2025 r. o godz. 10:00;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

14)potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

15)potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Analizując wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik w obrębie geodezyjnym Wawrowice, mające na celu przekształcenie przeznaczenia terenu wpłynie na zwiększenie intensywności zagospodarowania na analizowanym obszarze, co spowoduje wzrost dochodowości terenów, a w szczególności wpływów z podatku od nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.