

UCHWAŁA Nr L/244/10
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 22 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nad jeziorem Skarlińskim we wsi Mikołajki, gmina Kurzętnik.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230) 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 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 z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124)

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 nad jeziorem Skarlińskim we wsi Mikołajki, gmina Kurzętnik.

2. Plan obejmuje teren działki nr 10/23 w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXIV/173/09 Rady Gminy w Kurzętniku z dnia 25 sierpnia 2009 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 ML;
- 2) teren plaży, oznaczony na rysunku planu symbolem UTp;
- 3) tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KX;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 8 uchwały;
- 12) Zasady i warunki podziału nieruchomości - § 9 uchwały;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;

- 14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 11 uchwały;
- 15) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 12 uchwały;
- 16) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 13 uchwały;
- 17) określenie inwestycji celu publicznego - § 14 uchwały;
- 18) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 15 uchwały.

§ 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;
- 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 rozdziale II uchwały.

3. Oznaczenie granicy Skarlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczenia terenów o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych podano informacyjnie.

§ 4. Ilekcóż 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) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) 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;
- 4) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) 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) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska.
- 3) Ustala się następujące zakazy:
 - a) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
 - b) zakaz niszczenia roślinności szuwarowo – trzcinowej; roślinność szuwarowo-trzcinową w strefie litoralnej jeziora zachować w stanie naturalnym;

- c) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
- 4) Ustala się następujące nakazy:
- gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
 - istniejąca i projektowana zabudowa musi być podłączona 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 osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- ustala się następujące parametry działek budowlanych:
 - minimalna powierzchnia działki - 700 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m.

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

- W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą powiatową poprzez istniejące drogi publiczne gminne;
 - obsługa komunikacyjna działek z dróg gminnych i wewnętrznych;
 - nawierzchnie dróg wykonać jako przepuszczalną;
 - zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrębie działki przeznaczonej pod inwestycję; dla zabudowy rekreacji indywidualnej należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 1 dom;
 - klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
7KD	pas terenu na poszerzenie drogi gminnej	dojazdowa	10,00 ÷ 15,00 m łącznie z terenem przeznaczonym pod drogę gminną na sąsiednim terenie objętym planem miejscowym.
8KDW, 9KDW	droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym	-	8,00 m
10KX	ciąg pieszy	-	2,00 m

- W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
 - odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych, produkowanych fabrycznie, atestowanych zbiorników bezodpływowych;
 - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 pkt 3 lit. c;

- d) wody deszczowe zagospodarować na terenie działki własnej;
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego;
- f) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
- g) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz zieleni urządzonej i plażę, jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych z wyłączeniem obiektów wymienionych pod lit. h);
- h) na całym terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
- i) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- j) 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/ przeznaczenie	Ustalenia
1ML zabudowa rekreacji indywidualnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na jednej działce można realizować wyłącznie jeden budynek rekreacji indywidualnej. 2. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. Funkcje gospodarcze i garażowe muszą być realizowane w jednej bryle z budynkiem rekreacji indywidualnej. 3. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na połączonych działkach. W takim wypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. 4. Wysokość budynku – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dach dwu lub wielospadowy z możliwością wykonania lukarn. z nachylenia połaci dachowych 35° + 45°. Pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym lub blachodachówką w odcieniach czerwieni. 5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej. 6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej. 7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno. 8. Na prawie całym terenie elementarnym występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
2ML zabudowa rekreacji indywidualnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na jednej działce można realizować wyłącznie jeden budynek rekreacji indywidualnej. 2. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. Funkcje gospodarcze i garażowe muszą być realizowane w jednej bryle z budynkiem rekreacji indywidualnej. 3. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na połączonych działkach. W takim wypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

	<ol style="list-style-type: none"> 4. Wysokość budynku – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dach dwu lub wielospadowy z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych $35^{\circ} + 45^{\circ}$. Pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym lub blachodachówką w odcieniach czerwieni. 5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej. 6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej. W zagospodarowaniu uwzględnić duży udział trwałej zieleni. 7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno. 8. W części terenu elementarnego występują złożone w przeważającej części proste warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
3ZP zieleń urządzona	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obowiązuje zakaz zabudowy. 2. Teren może być podzielony w sposób pozwalający na łączne zagospodarowanie z przyległą działką zabudowy rekreacji indywidualnej.
4UTp, plaża	<ol style="list-style-type: none"> 1. Plażę urządzić jako trawiastą. 2. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci i niezbędnych urządzeń z nimi związanych. 3. Nie dopuszcza się sytuowania budynków.
5ZN zieleń chroniona	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gęste zadrzewienia na siedliskach wilgotnych i podmokłych do pozostawienia w stanie naturalnym. 2. Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
6 ZN zieleń chroniona	<ol style="list-style-type: none"> 1. Znaczną część terenu stanowi zieleń w strefie litoralnej jeziora –, zakrzaczenia lokalnie zadrzewienia oraz szuwały do zachowania w stanie naturalnym. 2. Dopuszcza się lokalizację jednego pomostu na linii brzegowej przylegającej do tego terenu elementarnego na wysokości projektowanej plaży. 3. Pas terenu przylegający do projektowanych działek rekreacji indywidualnej może być podzielony w sposób pozwalający na łączne zagospodarowanie z przyległą działką zabudowy rekreacji indywidualnej. 4. Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych. 5. Zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren. 6. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 3 lit b uchwały.
7KD droga publiczna	Klasyfikacja i parametry wg § 10 pkt 1 lit. e.
8KDW, 9KDW, drogi wewnętrzne	Parametry wg § 10 pkt 1 lit. e.
10KX ciąg komunikacji pieszej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parametry wg § 10 pkt 1 lit. e. 2. Należy stosować nawierzchnię gruntową lub żwirową.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 13. 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
1ML, 2ML,	1 %
7KDW, 8KDW, 4UTp	1 %
6KDD, 9KX, 3ZN, 5ZP	nie stosuje się

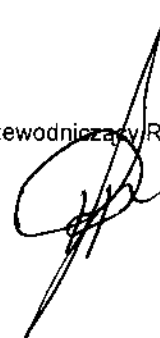
§ 14. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są drogi publiczne oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

§ 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



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr L/244/10
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 22 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów nad jeziorem Skarlińskim we wsi Mikołajki, gmina Kurzętnik
(dz. nr 10/23)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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 3
do Uchwały Nr L/244/10
Rady Gminy w Kurzętniku
z dnia 22 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów nad jeziorem Skarlińskim we wsi Mikołajki, gmina Kurzętnik
(dz. nr 10/23)**

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 zm.) stwierdza się,
że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy


Andrzej Rezmer