

Uchwała Nr ____/____/26

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia _____ 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Kurzętnik, gmina Kurzętnik,

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 662) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Kurzętnik nr II/13/24 z dnia 25 czerwca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Kurzętnik, gm. Kurzętnik,

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 25 grudnia 2018r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części m. Kurzętnik, gm. Kurzętnik zwany dalej Planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr II/13/24 z dnia 25 czerwca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Kurzętnik, gm. Kurzętnik,

3. W skład Planu wchodzi następujące elementy będące jego integralną częścią podlegającą uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko – mazurskiego:

- 1) ustalenia stanowiące część tekstową niniejszej uchwały,
- 2) część graficzna planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozpatrzenie uwag 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) danych przestrzennych utworzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR,
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, które określone zostały w §5 niniejszej uchwały,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, które określone zostały w §6 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, które określone zostały w §7 niniejszej uchwały,

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które określone zostały w §8 niniejszej uchwały,
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, które określone zostały w §9 niniejszej uchwały,
- 8) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, które określone zostały w §10 niniejszej uchwały,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które określone zostały w §11 niniejszej uchwały,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, które określone zostały w §12 niniejszej uchwały,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone zostały w §13 niniejszej uchwały,
- 12) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały,
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określona została w §15 niniejszej uchwały,
- 14) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które określone zostały w §16 niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustala się jako obowiązujący i ściśle określony zakres oznaczeń graficznych w części graficznej planu stanowiącej jego załącznik nr 1:

- 1) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach bądź innych sposobach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 5) pozostałe linie i oznaczenia mają charakter informacyjny,

§ 4. Ilekroć 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 elementarnym,
3. terenie biologicznie czynnym – należy przyjąć definicję, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linią zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
5. wysokości zabudowy – należy przyjąć definicję, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

6. terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1. na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
2. kolorystykę elewacji budynków wykonać należy w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych, dostosowując ją do otaczającego krajobrazu. Dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków okładziny kamiennej i drewnianej w kolorze naturalnym.
3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego dodatkowo określone zostały za pomocą ustalenia linii zabudowy oraz określenia zasad kształtowania zabudowy ustalających parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem – MW dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
2. w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,
3. zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
4. ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
5. zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Zakaz stosowania dla elewacji budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą,

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską lub wymagające ochrony.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują,

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

1. w obrębie planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
2. w obrębie planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
3. teren opracowania planu nie leży na terenie szczególnego zagrożenia powodzią.
4. w obrębie planu nie występuje krajobraz priorytetowy określony w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

5. w obrębie planu nie występuje krajobraz priorytetowy określony w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz audycie krajobrazowym województwa,

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Nie występuje potrzeba określania,

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy. Nie występuje potrzeba określania

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

1. w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz podmiotów które będą ubiegały się o przyłączenie do sieci gazowej – na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych,
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatrowej,
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dróg i placów o szczelnej nawierzchni po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem §6 ust 2,
 - b) dopuszcza się przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej po jej wybudowaniu,
 - 8) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej o której mowa w pkt 1 – 6,
 - 9) ustala się następujące zasady lokalizowania nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
 - a) sieci i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych lub ekonomicznych,

- b) na terenie działek budowlanych sieci i obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zagospodarowania,
- c) realizacja sieci infrastruktury technicznej o których mowa w pkt 1 – 6 wyłącznie jako podziemnych,

2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym – drogą wewnętrzną KR.
- 2) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję: dla funkcji mieszkaniowych należy zapewnić 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy uznać za miejsca postojowe.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
MW	1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 2. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone w części graficznej planu: a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od granicy terenu objętego planem z drogą publiczną – gminną, w odległości 6,00m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną – KR, b) linie zabudowy od pozostałych granic należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami części graficznej planu, przy uwzględnieniu właściwych przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy – maksymalnie 16,0 m – dla budynków oraz pozostałych obiektów budowlanych, b) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 20° – 45° nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn i wykuszy, dopuszcza się dachy płaskie, c) kierunek kalenic dachów budynków mieszkalnych – równoległy lub prostopadły do drogi wewnętrznej – KR, d) liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – do 4, dla pozostałych budynków 1, e) pokrycia dachowe dachówką ceramiczną w odcieniu tradycyjnej dachówki, f) w zakresie kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m². g) minimalna intensywność zabudowy – 0,20, h) maksymalna intensywność zabudowy – 2,50, i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki, j) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,50
KR	1. Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 2. Szerokość w liniach rozgraniczających – min 5,0m,

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 15. Na 30% ustalona została stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538).

§ 16. W granicach objętych planem inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy nie występują.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik,

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

Uzasadnienie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Kurzętnik, gmina Kurzętnik,

1. **Podstawa prawna:** art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538).
2. **Sposób realizacji wymogów ustawowych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego:**

Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w obrębie Kurzętnik, obejmuje teren działki nr 788 i jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr II/13/24 z dnia 25 czerwca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Kurzętnik, gm. Kurzętnik. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok 1,07ha. Teren ten położony jest w południowej części obrębu Kurzętnik. W stanie istniejącym teren objęty planem stanowi grunt rolny. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr III/35/18 z dnia 25 grudnia 2018r. przedmiotowy teren zlokalizowany jest w rejonie aktywnej przyspieszonej urbanizacji. Przedmiotowy plan przewiduje zmianę przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz ciągu komunikacyjnego – drogi wewnętrznej.

Cały teren planu otoczony jest przez grunty rolne oraz drogi (publiczną i wewnętrzną).

Plan zawiera wszystkie elementy wymagane w art.15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538). W związku z powyższym projekt planu zgodny jest z wymogami ustawowymi

3. **Zgodność z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Kurzętnik.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik zatwierdzone zostało uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr III/35/18 z dnia 25 grudnia 2018r. przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium. Ponadto niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538). Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538). podjęta została przez Radę Gminy Kurzętnik uchwałą Nr XXIII/222/2016 z dnia 29 lipca 2016r.

4. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.**

Teren objęty zmianą planu stanowi własność prywatną.

Teren objęty jest częściowo uzbrojony. Po zrealizowaniu inwestycji do budżetu gminy mogą wpłynąć dochody z podatków: od nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy Kurzętnik