

Projekt

z dnia 4 września 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIII/245/26
RADA GMINY KURZĘTNIK**

z dnia 14 września 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 linię 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 ładu 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 przestrzeń publiczną nie występuje,

§ 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. Szczegółne 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).

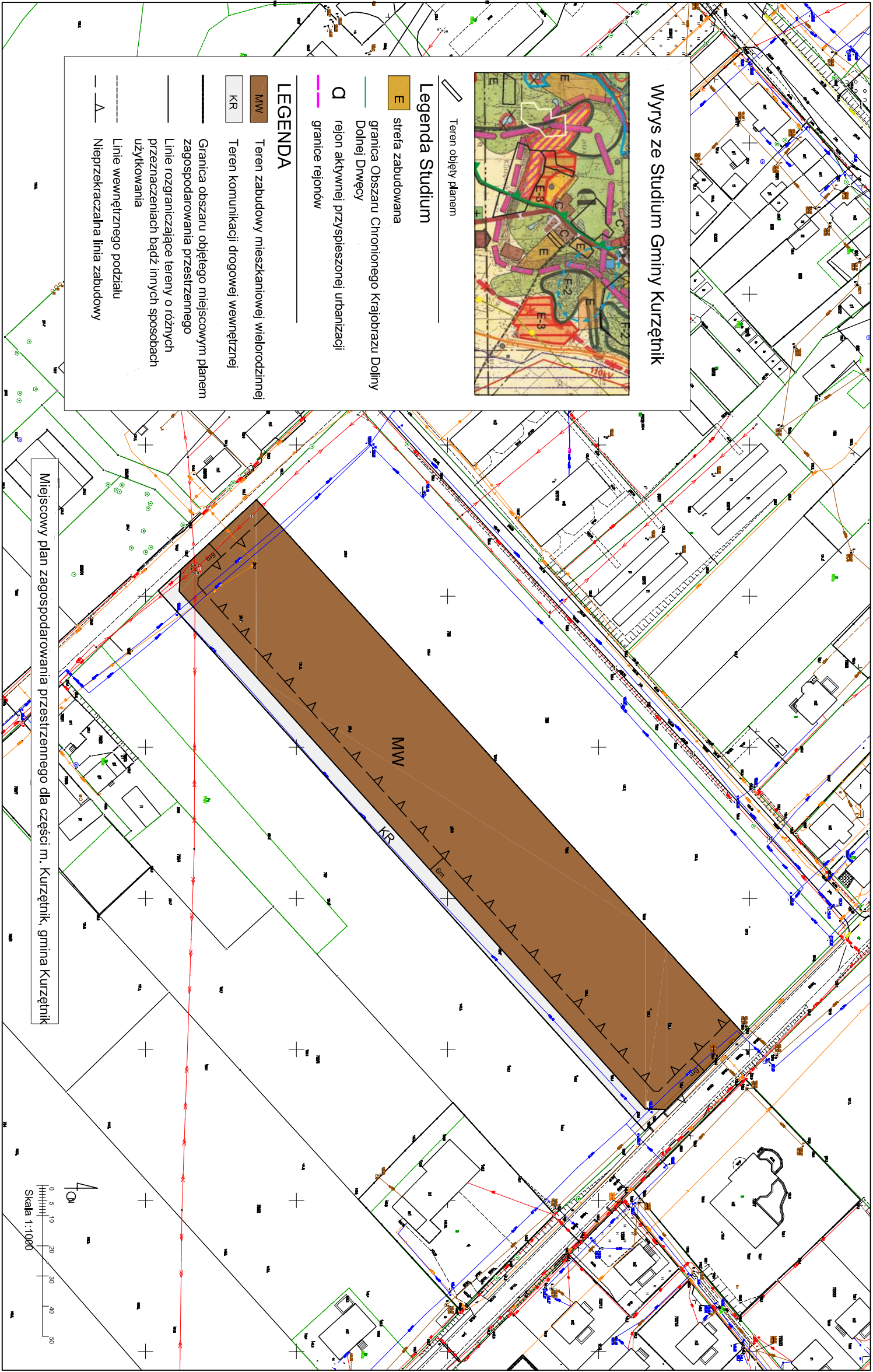
§ 16. W granicach objętych planem inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy nie występują.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Krystian Babalski



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/245/26

Rada Gminy Kurzętnik

z dnia 14 września 2026 r.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538) nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy

Krystian Babalski

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/245/26

Rada Gminy Kurzętnik

z dnia 14 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy

Krystian Babalski

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/245/26

Rada Gminy Kurzętnik

z dnia 14 września 2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części m. Kurzętnik, gmina Kurzętnik,

Przewodniczący Rady Gminy

Krystian Babalski

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

Krystian Babalski