



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 25 czerwca 2019 r.

Poz. 3175

UCHWAŁA NR VI/65/19 RADY GMINY KURZĘTNIK

z dnia 8 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018, poz. 1945) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Kurzętnik nr XLIII/366/17 z dnia 28 grudnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kurzętnik, gmina 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 28 grudnia 2018r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kurzętnik, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr XLIII/366/17 z dnia 28 grudnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik oraz z oznaczeniami na rysunku planu,

3. 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 : 500, 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.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – U,
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, które określone zostały w §5 niniejszej uchwały,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu które określone zostały w §6 niniejszej uchwały,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w §7 niniejszej uchwały,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej które określone zostały w §8 niniejszej uchwały,

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określone zostały w §9 niniejszej uchwały,
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych określono w §10 niniejszej uchwały,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które określone zostały w §11 niniejszej uchwały,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – określone zostały w §12 niniejszej uchwały,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone zostały w §13 niniejszej uchwały,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały,
- 12) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §15 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, którą określono w §16 niniejszej uchwały,
- 14) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które określone zostały w §17 niniejszej uchwały.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne,

§ 3. 1. Ustala się jako obowiązujący i ściśle określony zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu stanowiącym jego załącznik nr 1:

- 1) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem,
- 2) granica opracowania planu,

2. Linie wewnętrznego podziału oznaczone na rysunku planu wskazują możliwość podziału na działki oraz stanowią ilustrację zasad podziału i nie są obowiązujące,

§ 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) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie dopuszczalne winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 4) terenie biologicznie czynnym – należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) 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,
- 6) wysokości 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
- 7) 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 kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewitalizacji.
- 2) kolorystykę elewacji budynków wykonać należy w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych, dostosowując ją do otaczającego krajobrazu,
- 3) ogrodzenie działek wzdłuż dróg należy wykonać z materiałów tradycyjnych tzn. kamień, cegła, drewno, metaloplastyka wysokości maksymalnej 1,80m.; dopuszcza się ogrodzenie z siatki pod warunkiem jego obsadzenia żywopłotem.
- 4) od strony dróg na całej długości obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- 5) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizację szyldów na ogrodzeniach działek,
- 6) na całym terenie objętym planem zezwala się na stosowania: a. szyldów o powierzchni płaszczyzny ekspozycyjnej do 55,00m², przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jako znaki dwustronne, b. wolnostojących szyldów do 24,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, c. Wysokość szyldów na obiektach do 12,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
- 7) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dodatkowo określone zostały za pomocą określenia zasad kształtowania zabudowy ustalających parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) teren oznaczony symbolem U nie jest zaliczany do żadnego rodzaju terenów, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska i nie jest chroniony przed hałasem
- 2) ustala się zakaz stosowania żuźla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
- 3) teren objęty planem nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Zakaz stosowania dla elewacji budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

§ 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) na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy województwa Warmińsko – Mazurskiego nie został sporządzony; w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie,

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) Ustala się następujące parametry działek budowlanych: a. minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej – U – 1500,0m² b. minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 20,0m c. kąt granic działki w stosunku do dróg wewnętrznych – 75 - 105°,

§ 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 w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, b.dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych, c.należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, z zachowaniem stref kontrolowanych na podstawie właściwych przepisów.
- 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 siłowni wiatrowych,
- 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 wodociągu wiejskiego,
- 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,
- 8) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej o której mowa w pkt 1 – 6,
- 9) ustala się następujące zasady lokalizowania nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu: a.sieci 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 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 – poprzez istniejący zjazd i wyjazd z drogi publicznej - krajowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi,
- 3) na terenach usługowych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 4) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję, dla funkcji usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 100,0m² powierzchni użytkowej lub proporcjonalnie 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników w zależności od specyfiki produkcji lub usług lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie teren ten należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

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

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1U (pow. 1,48ha)	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, ciągi komunikacyjne,</p> <p>W ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów usługowych za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m². Działalność usługowa nie może pogarszać warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków i lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p> <p>3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>a.wszelkie obiekty na terenie objętym planem należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi</p> <p>b.udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 5% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>c.minimalna intensywność zabudowy – 0,01,</p> <p>d.maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,</p> <p>e.wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m – dla budynków oraz maksymalnie 20,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami,</p> <p>f.forma dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowe,</p> <p>g.dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.</p> <p>h.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,7</p>

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 16. 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 2018, poz. 1945) została ustalona w wysokości 1%,

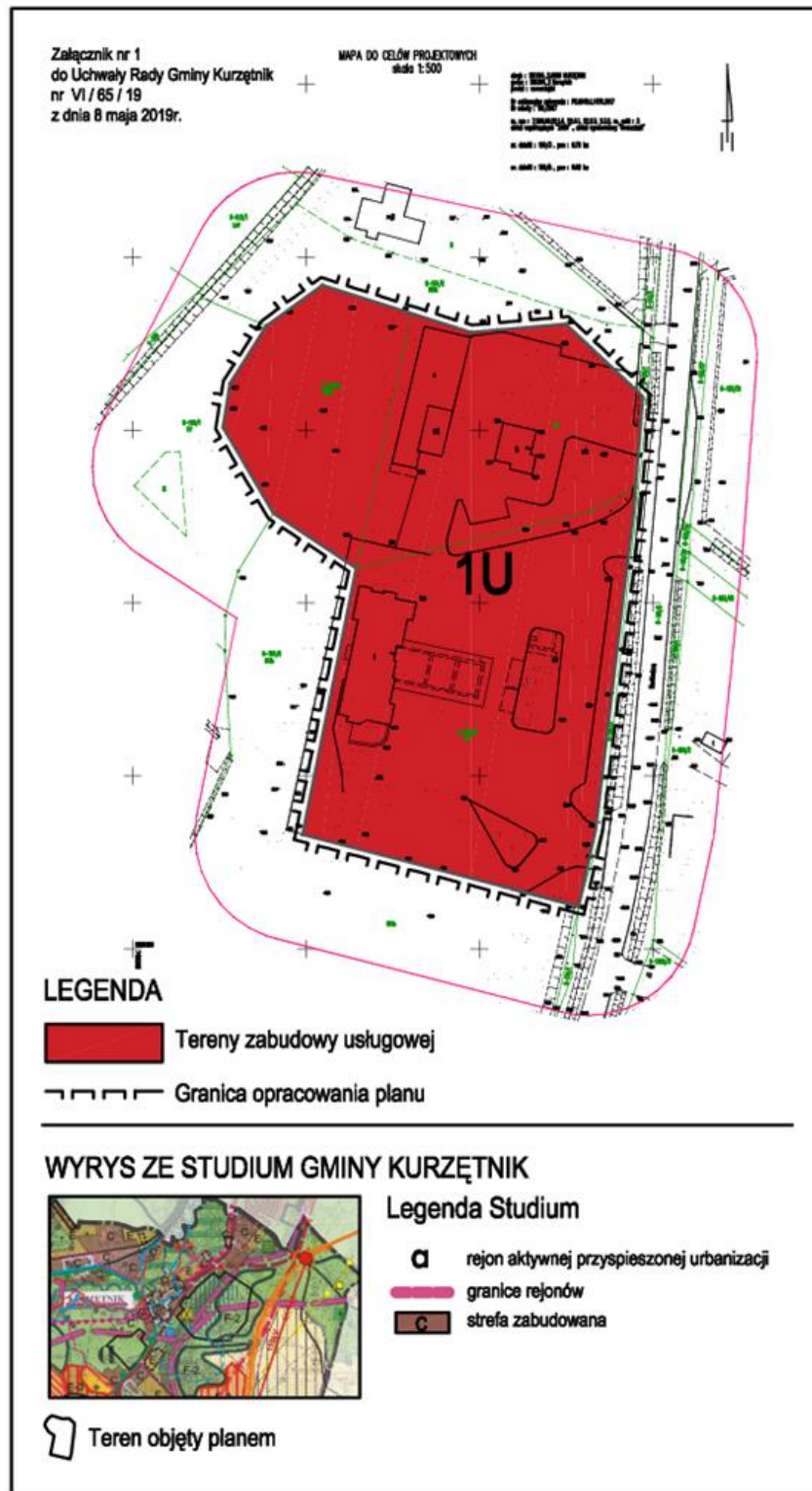
§ 17. W granicach objętych planem inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należąca do zadań własnych gminy nie występują.

§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik,

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zbigniew Lewicki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/65/19
 Rady Gminy Kurzętnik
 z dnia 8 maja 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/65/19
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 8 maja 2019 r.

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 (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/65/19
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 8 maja 2019 r.

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 (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Uzasadnienie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kurzętnik,
gmina Kurzętnik

1. **Podstawa prawna:** art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945).

2. **Sposób realizacji wymogów ustawowych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego:**

Teren objęty projektem planu stanowią działki nr 196/3 i 196/5 zlokalizowane w miejscowości Kurzętnik, gm. Kurzętnik o łącznej powierzchni ok 1,48 ha położone na wschód od centrum miejscowości Kurzętnik. W stanie istniejącym na terenie działek znajduje się stacja benzynowa z zapleczem gastronomicznym i handlowym, utwardzony parking i plac manewrowy dla samochodów osobowych i ciężarowych, oraz dwa budynki usługowe – handlowe.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik działka położona jest w rejonie aktywnej przyspieszonej urbanizacji.

Od strony zachodniej i południowej teren przylega do terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług, od północy do pojedynczych do terenów wykorzystywanych mieszkaniowo i usługowo, zaś od wschodu do drogi krajowej za którą zlokalizowana jest zabudowa produkcyjna i usługowa. Teren jest skanalizowany, posiada także dostęp do gminnej sieci wodociągowej. Dostęp do drogi publicznej zagwarantowany jest poprzez drogi wewnętrzne.

Plan zawiera wszystkie elementy wymagane w art.15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 było zaktualizowane w 2018r., uchwalone uchwałą nr III/35/18 z dnia 28 grudnia 2018 r. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945). Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Gminy Kurzętnik uchwałą Nr XXIII/222/16 z dnia 29 lipca 2016 r.

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

Teren objęty zmianą planu stanowi własność prywatną.

Istniejące uzbrojenie terenu (wodociąg, telekomunikacja kablowa, elektroenergetyka) oraz istniejące zagospodarowanie w pełni predestynują teren do pełnienia dotychczasowej funkcji. Po zrealizowaniu inwestycji do budżetu gminy wpłyną dochody z podatków: gruntowego i od nieruchomości.