



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 4 lipca 2019 r.

Poz. 3400

### UCHWAŁA NR VI/66/19 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 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018, poz. 1945) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Kurzętnik nr LI/431/18 z dnia 11 września 2018 r. 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 2018 r. 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 LI/431/18 z dnia 11 września 2018 r. 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: 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.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem - MWU,
- 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) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach,
- 3) granica opracowania planu,

**§ 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) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, a także inne usługi które nie generują uciążliwości powodujących pogorszenie warunków zamieszkania lub użytkowania sąsiednich nieruchomości, stosownie do przepisów odrębnych,
- 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 rewaloryzacji.
- 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) na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- 5) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizację sztyldów emitujących światło oraz umieszczania sztyldów na ogrodzeniach działek,
- 6) na całym terenie objętym planem zezwala się na stosowania: a. sztyldów o powierzchni płaszczyzny ekspozycyjnej do 6,00m<sup>2</sup>, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jako znaki dwustronne, b. wolnostojących sztyldów do 5,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, c. Wysokość sztyldów na obiektach do 5,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
- 7) 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 z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem MWU dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, stosownie do przepisów odrębnych
- 2) ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
- 3) teren objęty planem nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.
- 4) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej,
- 5) istniejącą na terenie objętym planem zieleń naturalną w tym pojedyncze drzewa należy zachować w stopniu maksymalnym,
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,

**§ 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 niniejszej zmianie planu;

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Ustala się następujące parametry działek budowlanych: a. minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - MWU - 1000,0m<sup>2</sup>, b. minimalna szerokość frontu działek budowlanych - 20,0m c. kąt granic działki w stosunku do dróg publicznych oraz wewnętrznych - dowolny

**§ 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 zasadach określonych przez dystrybutora sieci, 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, 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. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 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, z uwzględnieniem § 6 ust 7 niniejszej uchwały
- 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 - istniejącą drogą wewnętrzną,
- 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 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny.

**§ 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
1MWU (pow. 0,14ha)	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, sieci i obiekty infrastruktury technicznej,</p> <p>3.Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: A nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej - krajowej, blinie zabudowy od pozostałych granic należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy uwzględnieniu właściwych przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a. wysokość zabudowy - maksymalnie 18,0 m - dla budynków mieszkalnych oraz maksymalnie 5,0m dla budynków niemieszkalnych,</p> <p>b. dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 10° - dla dachów jednospadowych oraz do 30° dla dachów dwu- i wielospadowych,</p> <p>c. pokrycia dachowe: dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką bądź gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym w odcieniu tradycyjnej dachówki, dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 10° dopuszcza się pokrycie dachowe papą termozgrzewalną,</p> <p>d. kierunku kalenicy: prostopadły lub równoległy do frontu działki,</p> <p>e. w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach,</p> <p>f. minimalna intensywność zabudowy - 0,20,</p> <p>g. maksymalna intensywność zabudowy -2,50,</p> <p>h. maksymalna wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki - 65%,</p> <p>i. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni działki,</p> <p>j. funkcję usługową dopuszcza się wyłącznie na parterach budynków,</p> <p>k. w zakresie zasad kształtowania nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000,0m<sup>2</sup></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 10%,

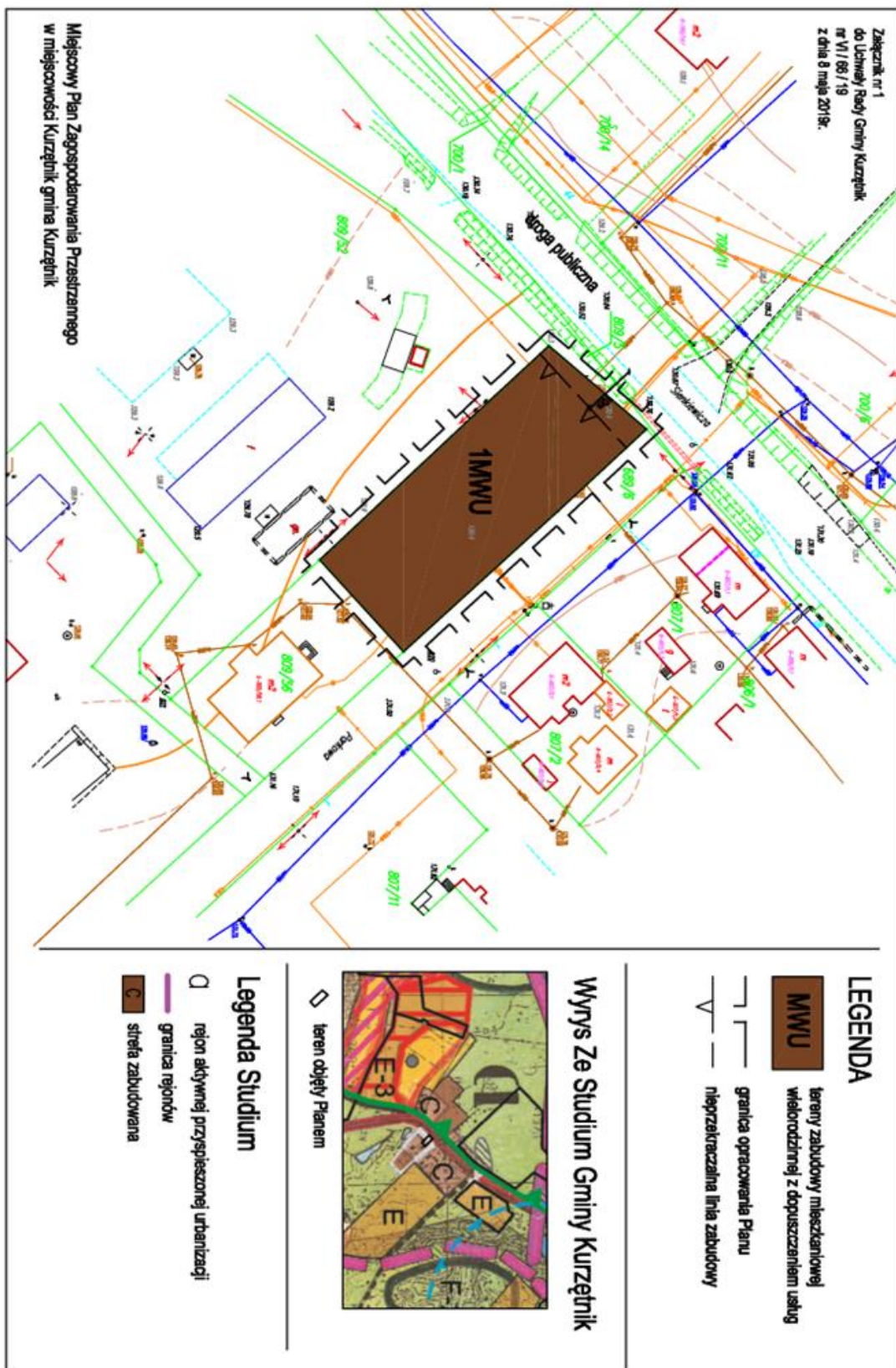
§ 17. W granicach objętych planem inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należąca do zadań własnych gminy nie występują,

§ 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/66/19  
Rady Gminy Kurzętnik  
z dnia 8 maja 2019 r.



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr VI/66/19  
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 2018 r. poz. 1945), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr VI/66/19  
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 809/47 i 809/57, zlokalizowane w miejscowości Kurzętnik, gm. Kurzętnik o łącznej powierzchni ok. 0,14 ha położone na południowy - wschód w centrum miejscowości Kurzętnik.

W stanie istniejącym działki nie są w chwili obecnej użytkowane - teren po zdemontowanym planu zabaw i boisku sportowym. Zmianę przeznaczenia terenu przeprowadza się na wniosek właściciela terenu - Gminy Kurzętnik. Pod zabudowę i komunikację przeznacza się cały teren objęty planem.

Od strony północnej i wschodniej teren przylega do ciągów komunikacyjnych - droga publiczna - krajowa i droga wewnętrzna, od południa do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zaś od zachodu do obecnie nieużytkowanego terenu zabudowy usługowej.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik teren objęty zmianą planu położony jest w rejonie aktywnej przyspieszonej urbanizacji w strefie zabudowanej.

Teren jest skanalizowany, posiada także dostęp do gminnej sieci wodociągowej. Dostęp do drogi publicznej zagwarantowany jest poprzez istniejącą drogę wewnętrzną.

Plan zawiera wszystkie elementy wymagane w art.15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945).

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. w/w 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 Gminy Kurzętnik.

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