



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 8 czerwca 2015 r.

Poz. 2102

### UCHWAŁA NR IV/23/15 RADY GMINY KURZĘTNIK

z dnia 30 stycznia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 1504/4 w Kurzętniku pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm. Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r., poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zm. Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 768) oraz Uchwały Rady Gminy Kurzętnik Nr IX/59/11 z dnia 7 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 1504/4 w Kurzętniku pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik, Rada Gminy Kurzętnik uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### Przepisy ogólne

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 1504/4 w Kurzętniku pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki nr 1504/4 w Kurzętniku w granicach zgodnych 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 mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , § 5 uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego § 6 uchwały;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 12 uchwały;
- 11) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 13 uchwały;
- 12) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;
- 13) 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 obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki; podział na działki może być zmieniany w zależności od zapotrzebowania terenu z zachowaniem zasad określonych w § 10 uchwały.

3. Oznaczenia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz terenów o skomplikowanych warunkach gruntowych podano informacyjnie.

**§ 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, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnego - 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, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz inne usługi, które nie generują uciążliwości powodujących pogorszenie warunków zamieszkania lub użytkowania sąsiednich nieruchomości stosownie do przepisów odrębnych;

- 8) wysokości budynku wyrażonej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny - reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć płaski znak będący oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający informację o rodzaju prowadzonej działalności;
- 11) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej;
- 12) 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 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) Ogrodzenia działek wzdłuż dróg należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, cegła, drewno, metaloplastyka o wysokości max. 1,60 m; dopuszcza się ogrodzenie z siatki pod warunkiem jednoczesnego jego obsadzenia żywopłotem.
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na całej długości.
- 4) Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
  - a) lokalizowania nośników reklamowych o powierzchni większej jak 6,00 m<sup>2</sup> i wysokości powyżej 6,00m;
  - b) lokalizowania nośników reklamowych na balustradach balkonów i tarasów.
  - c) stosowania oświetlenia pulsacyjnego (emitujących zmienne światło) na szyldach i reklamach,
- 5) Na całym obszarze objętym planem zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
  - a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 2,00 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne;
  - b) znaki informacyjne i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną;
  - c) znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu.
- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stosownie do przepisów odrębnych.
- 2) Teren objęty planem znajduje się na obszarze nie objętym prawnymi formami ochrony przyrody.
- 3) Ustala się zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,
- 4) Gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej i wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Na obszarze objętym planem, znajduje się stanowisko archeologiczne zewidencjonowane na obszarze AZP 32- 53/46.
- 2) Prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi, sondażowymi badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

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

- 1) W obrębie terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) Teren opracowania leży powyżej terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 2) Dopuszcza się łączenie działek budowlanych i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej działkach. W takim przypadku parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

1) Ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej – 700 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza oraz działki o nieregularnym kształcie przylegającej do skrzyżowania dróg 3KDW i 4KDW;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej – nie ustala się.

2) Dopuszcza się na każdym terenie wydzielenie działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż określonej w pkt 1 pod obiekty infrastruktury technicznej oraz na poprawę warunków zagospodarowania.

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

1) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) miejscowość Kurzętnik położona jest w obszarze aglomeracji Kurzętnik wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego; Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej ww. aglomeracji.
- c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, produkowanych fabrycznie i atestowanych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do przepisów odrębnych;
- d) ustala się nakaz podłączenia obiektów do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- e) wody deszczowe z dróg i placów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika; wody deszczowe z dachów należy zagospodarować na terenie działki własnej, bez szkody dla nieruchomości sąsiednich.
- f) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi prowadzonymi zgodnie z zasadami określonymi pod lit. h); dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem siłowni wiatrowych;

h) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 3);

i) ustala się następujące zasady lokalizowania nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:

- w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych lub pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych lub ekonomicznych;
- w terenach działek budowlanych w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działki zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- realizacja sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych, z wyłączeniem linii elektroenergetycznych 15kV;

l) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

2) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

b) powiązanie z układem zewnętrznym, drogą krajową nr 15 w jej obecnym przebiegu, istniejącym zjazdem publicznym na drogę gminną; zjazd ten wymaga przebudowy i wyposażenia w dodatkowe pasy ruchu dla pojazdów skręcających z drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) po zrealizowaniu obwodnicy Nowego Miasta Lubawskiego w ciągu drogi krajowej nr 15 obecny odcinek drogi krajowej będzie pełnił funkcje drogi gminnej obsługującej przyległe tereny i w stosunku do tego odcinka będą obowiązywały przepisy odnoszące się do dróg publicznych gminnych;

d) obsługa komunikacyjna działek drogami wewnętrznymi;

e) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; dla funkcji mieszkaniowych należy zapewnić 2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy uznać za miejsce postojowe.

### § 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania

1) Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

## Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1MN, 2MN	<p>1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:</p> <p>a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 3KDW,</p> <p>b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 2KDW,</p> <p>c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicę Żurawia i od istniejącego rowu przy północnej granicy opracowania planu,</p> <p>d) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od terenów rolnych, zgodnie z rysunkiem planu. W miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>

	<p>a) wysokość budynku mieszkalnego – max. 9,00 m - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>b) wysokość budynku gospodarczego lub garażowego ew. łączącego obie funkcje max. 5,00 m – jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki;</p> <p>d) rzędna parteru max. 0,70 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku; w przypadku sytuowania garażu w kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie tej wartości do 1,0 m</p> <p>e) kierunku kalenicy nie ustala się.</p> <p>f) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno;</p> <p>g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.10;</p> <p>h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.30</p> <p>i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60 % powierzchni działki.</p>
3KDW	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Parametry: - szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,00 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDW.</p>
4KDW	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Parametry: - szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,00 m.</p>

#### **Rozdział 4.**

##### Przepisy końcowe

**§ 14.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona w wysokości 20%

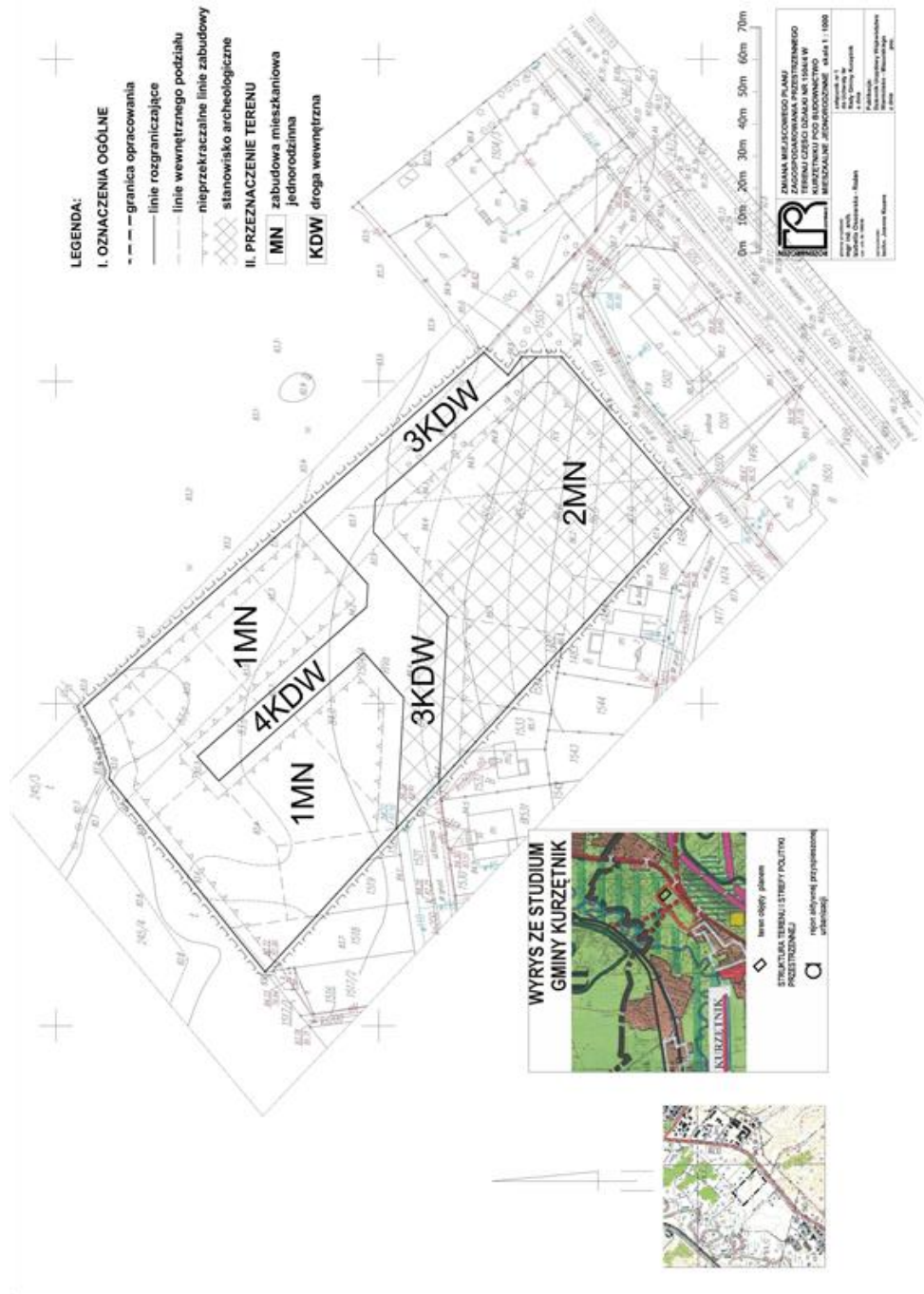
**§ 15.** W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

**§ 16.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Zbigniew Lewicki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/23/15  
Rady Gminy Kurzętnik  
z dnia 30 stycznia 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/23/15  
Rady Gminy Kurzętnik  
z dnia 30 stycznia 2015 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/23/15  
Rady Gminy Kurzętnik  
z dnia 30 stycznia 2015 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 (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym zmianą planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się. W związku z powyższym rozstrzygnięcie o którym mowa w art. 20 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.