

UCHWAŁA NR ____/____/2022

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia _____ 2022r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacji nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Kurzętnik nr XV/164/20 z dnia 29 września 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacji nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik

ROZDZIAŁ I

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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacji nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina Kurzętnik uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr VI/28/07 z dnia 23 marca 2007r zmienionego uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr XIII/127/15 z dnia 24 listopada 2015r zwanego dalej planem
2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr XV/164/20 z dnia 29 września 2020r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacji nad zatoką jeziora Partęczyny w obrębie Tereszewo, gmina 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 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.
 - 5) danych przestrzennych utworzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne, oznaczone na rysunku planu symbolem – UT,
 - 2) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody – ZN,
 - 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 zostały określone 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 określone zostały w §9 niniejszej uchwały,
 - 8) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych określono 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 – 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, którą określono 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.
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 bądź innych sposobach zagospodarowania,
 - 3) granica opracowania planu,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,

§4

Ileć 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 II

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 bądź w kolorze naturalnego drewna, 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.
- 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 powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej do 3,00m², przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jako znaki dwustronne,
 - b. wolnostojących sztyldów do 3,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
 - c. Wysokość sztyldów na obiektach do 3,00m 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 jednorodzinnej oznaczonych symbolem UT i ZN dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
- 2) ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
- 3) teren objęty planem znajduje się na obszarze objętym prawną ochroną przyrody którą stanowi Brodnicki Park Krajobrazowy utworzony uchwałą WRN w Toruniu w 1985r.
- 4) część terenu objętego planem oznaczona na rysunku, położona jest w obszarze Natura 2000, Jest to obszar o Znaczeniu dla Wspólnoty „Ostoja Brodnicka” PLH040036,

- 5) na terenie Brodnickiego Parku Krajobrazowego oraz Ostoji Brodnickiej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
- 6) zakazuje się gromadzenia odpadów stałych w granicach działki własnej, zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
- 7) istniejącą na terenie objętym planem zielen naturalną w tym pojedyncze drzewa należy zachować w stopniu maksymalnym,
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,
- 10) Strome zbocza, oznaczone na rysunku planu, należy zagospodarować zielenią głęboko ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody,

§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

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 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, 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 istniejącej własnej oczyszczalni,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a. wody opadowe i roztopowe z dachów należy zagospodarować na teren własnej działki,
 - b. wody deszczowe z dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi, należy odprowadzić do odbiornika lub studni chłonnych
 - c. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a. zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia własnego,
- 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 9 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. na terenie działek budowlanych sieci należy lokalizować w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zagospodarowania,
 - b. 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 powiatową poprzez istniejące drogi wewnętrzne znajdujące się poza granicami opracowania,

- 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – drogami wewnętrznymi,
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję,
- 4) na terenach objętych planem należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 5) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję: 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe

§14

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

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1UT	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne – istniejący ośrodek wypoczynkowy, 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: <ol style="list-style-type: none"> a linie 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, b nową zabudowę należy lokalizować na terenie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, za wyjątkiem budynku lokalizowanego w miejscu istniejącego poza tą linią, 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a. wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dla budynków oraz maksymalnie 9,0m dla pozostałych obiektów budowlanych, b. dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, c. pokrycia dachowe: dachówką ceramiczną, cementową, blacho – dachówką, gontem bitumicznym bądź drewnem lub innym materiałem naturalnym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym w odcieniu tradycyjnej dachówki, dopuszcza się stosowanie dachówki w kolorze szarym, grafitowym i jego odcieniach, d. kierunku kalenicy: dowolny, e. minimalna intensywność zabudowy – 0,01, f. maksymalna intensywność zabudowy – 0,30, g. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni terenu elementarnego, h. w zakresie kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki

	<p>budowlanej – 500 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> i. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,01 j. maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku o funkcji mieszkalnej – do 120,0m², k. maksymalna powierzchnia budynku stołówki z częścią socjalną – do 200,0m², l. powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury technicznej oraz budynku gospodarczego – do 100,0m² m. na części terenu występują strome zbocza, oznaczone na rysunku planu; te części terenu należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 10 uchwały, n. plażę urządzić w miejscu istniejącej, o. dopuszcza się likwidację istniejących budynków i budowę nowych w ilości nie mniejszej niż w stanie istniejącym; nową zabudowę należy lokalizować w miejscu gdzie nie spowoduje to konieczności wycinki drzew,
2ZN	<ul style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni objętej formami ochrony przyrody, 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3. W stanie istniejącym jest to drzewostan olchowy na siedlisku bagiennym – pozostawić w stanie naturalnym,

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§15

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 2021, poz. 741 z późn. zm.) została ustalona w wysokości 5%,

§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 Kurzętnik