

## **UCHWAŁA NR \_\_\_\_/\_\_\_\_/22**

### **Rady Gminy Kurzętnik**

**z dnia \_\_\_\_\_ 2022r.**

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Skarlińskim we wsi Wawrowice – teren nr 1, 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 2021, poz. 741 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Kurzętnik nr XII/128/20 z dnia 3 marca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Skarlińskim we wsi Wawrowice – teren nr 1, gmina Kurzętnik

### **ROZDZIAŁ I**

#### **Przepisy ogólne**

##### **§1**

1. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo – pensjonatowej – MP
  - 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały,
- 13) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §15 niniejszej uchwały,
- 14) 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,
- 15) 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,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,

### §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) 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
- 6) 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, dostosowując ją do otaczającego krajobrazu,
- 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 jednorodzinnej i mieszkaniowej – pensjonatowej oznaczonych symbolem MN+MP, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
- 3) 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.
- 4) istniejącą na terenie objętym planem zieleń naturalną w tym pojedyncze drzewa należy zachować w stopniu maksymalnym,
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) 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 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) 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 odrębnymi 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 docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, produkowanych fabrycznie i atestowanych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 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 ustaleń zawartych w §6 pkt 6,,
- 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 istniejące drogi publiczne i wewnętrzne,
  - 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – poprzez istniejące drogi publiczne oraz 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 rekreacji indywidualnej należy zapewnić 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy uznać za miejsca postojowe

## §14

### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,**

Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie teren ten należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

## ROZDZIAŁ III

### Przepisy szczegółowe

#### §15

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

| Symbol terenu elementarnego | ustalenia   |
|-----------------------------|---|
| 1MN+MP                      | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Przeznaczenie podstawowe: mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa – pensjonatowa,</li><li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej,</li><li>3. Linie zabudowy od granic terenu elementarnego należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy uwzględnieniu właściwych przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odległości min, 3,0m od granic terenu objętego planem</li><li>4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.<ol style="list-style-type: none"><li>a. wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0m – dla budynków rekreacji indywidualnej – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,</li><li>b. dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej - do 15°</li><li>c. pokrycie dachowe: dachówką ceramiczną, blachodachówką, bądź gontem; pokrycie dachowe w kolorze tradycyjnej dachówki bądź jej odcieniach, dopuszcza się pokrycie dachowe w kolorze szarym i jego odcieniach,</li><li>d. kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki,</li><li>e. w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach,</li><li>f. minimalna intensywność zabudowy – 0,02,</li><li>g. maksymalna intensywność zabudowy – 0,45,</li><li>h. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,</li><li>i. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,50</li><li>j. minimalna powierzchnia działki – 400m<sup>2</sup></li><li>k. umożliwia się lokalizację budynku na granicy działki,</li></ol></li></ol> |

## ROZDZIAŁ IV

### 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 2021, poz. 741 z późn. zm.) 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 Kurzętnik