



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 sierpnia 2020 r.

Poz. 3437

UCHWAŁA NR XIV/143/20 RADY GMINY KURZĘTNIK

z dnia 24 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Nielbark i Brzozie Lubawskie, gmina Kurzętnik

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020, poz. 293) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Kurzętnik nr XLIX/422/18 z dnia 19 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Nielbark i Brzozie Lubawskie, 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 miejscowościach Nielbark i Brzozie Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr XLIX/422/18 z dnia 19 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Nielbark i Brzozie Lubawskie, 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 jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MNU,
- 2) tereny zabudowy usługowej – usługi hotelarskie, oznaczone na rysunku planu symbolem – UT,
- 3) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – US,
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP,

- 5) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZL,
- 6) parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem – KS,
- 7) zasady kształtowania ładu przestrzennego, które określone zostały w §5 niniejszej uchwały,
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu które określone zostały w §6 niniejszej uchwały,
- 9) zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w §7 niniejszej uchwały,
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej które określone zostały w §8 niniejszej uchwały,
- 11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określone zostały w §9 niniejszej uchwały,
- 12) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych określono w §10 niniejszej uchwały,
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które określone zostały w §11 niniejszej uchwały,
- 14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – określone zostały w §12 niniejszej uchwały,
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone zostały w §13 niniejszej uchwały,
- 16) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały,
- 17) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §15 niniejszej uchwały,
- 18) 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,
- 19) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) granica opracowania planu,
- 4) linie wewnętrznego podziału,
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,

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) 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,
- 7) 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
- 8) 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 ład 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,
- 4) od strony dróg na całej długości obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- 5) na całym terenie objętym planem za wyjątkiem terenu zabudowy usługowej – usług hotelarskich – który oznaczony został symbolem UT zakazuje się stosowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz szyldów,
- 6) na terenie zabudowy usługowej – usług hotelarskich – który oznaczony został symbolem UT zezwala się na stosowanie: a.szyldów o powierzchni płaszczyzny ekspozycyjnej do 10,00m², przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jako znaki dwustronne, b. wolnostojących szyldów o wysokości do 12,00m liczonej od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, c.wysokość szyldów na obiektach do 6,00m liczona od poziomu terenu łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
- 7) Zasady ochrony i kształtowania ład 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) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem MNU, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej – usług hotelarskich oznaczonych symbolem UT oraz terenu usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 3) ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,

- 4) teren objęty planem znajduje się w całości na obszarze objętym prawną ochroną przyrody którą stanowi Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy oraz obszar Natura 2000,
- 5) teren objęty planem znajduje się w części (las oznaczony symbolem 2ZL) na obszarze użytku ekologicznego „NIELBARK”
- 6) na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz stosownych uchwał sejmiku województwa warmińsko – mazurskiego,
- 7) na terenie Natura 2000 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody,
- 8) na terenie użytku ekologicznego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przepisów odrębnych,
- 9) 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.
- 10) istniejącą na terenie objętym planem zieleń naturalną w tym pojedyncze drzewa należy zachować w stopniu maksymalnym,
- 11) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,
- 13) na terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem 1UT istniejący drzewostan zachować w maksymalnym stopniu,

§ 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 występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
- 2) na terenie objętym planem znajdującym się w granicach udokumentowanego złoża kopalin zakazuje się ich wydobywania,
- 3) w obrębie planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) teren opracowania planu nie leży na terenie szczególnego zagrożenia powodzią.
- 5) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – MNU – 600,0m² b. minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej – usług hotelarskich – UT – 3000,0m² c. minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 20,0m d. kąt granic działki w stosunku do dróg wewnętrznych – 75 - 105°,

§ 12. Szczegółne 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 do sieci kanalizacji sanitarnej w ramach systemu gminnego,
- 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,
- 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 – drogą publiczną – powiatową, bezpośrednio oraz poprzez istniejącą drogę wewnętrzną,
- 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 usługowej (w tym dla budynków zamieszkania zbiorowego i hotelowych) należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku. Dla funkcji mieszkaniowych należy zapewnić 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, 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 3.
Przepisy szczegółowe

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

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1MNU	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zabudowa pensjonatowa i handlowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej,</p> <p>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,</p> <p>4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>a.wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0m – dla budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie 5,0m dla pozostałych budynków – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna. Maksymalnie 9,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami.</p> <p>a.dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej - do 15°</p> <p>b.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,</p> <p>c.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki,</p> <p>d.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach,</p> <p>e.minimalna intensywność zabudowy – 0,05,</p> <p>f.maksymalna intensywność zabudowy – 0,45,</p> <p>g.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>h.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,25</p> <p>i.minimalna powierzchnia działki – 700m²</p>
2MNU	<p>a.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</p> <p>b.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zabudowa pensjonatowa i handlowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej,</p> <p>c.Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:</p> <p>d.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,00m od ściany lasu,</p> <p>e.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,</p> <p>f.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>g.wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0m – dla budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie 5,0m dla pozostałych budynków – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna. Maksymalnie 9,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami.</p> <p>h.dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej - do 15°</p> <p>i.pokrycie dachowe: dachówką ceramiczną, blachodachówką, bądź gontem;</p>

	<p>pokrycie dachowe w kolorze tradycyjnej dachówki bądź jej odcieniach, dopuszcza się pokrycie dachowe w kolorze szarym i jego odcieniach,</p> <p>j.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki,</p> <p>k.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach,</p> <p>l.minimalna intensywność zabudowy – 0,05,</p> <p>m.maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,</p> <p>n.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>o.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,25</p> <p>p.minimalna powierzchnia działki – 700m²</p>
3MNU	<p>a.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</p> <p>b.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zabudowa pensjonatowa i handlowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej,</p> <p>c.Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:</p> <p>d.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,00m od ściany lasu,</p> <p>e.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną,</p> <p>f.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,</p> <p>g.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>h.wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0m – dla budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie 5,0m dla pozostałych budynków – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna. Maksymalnie 9,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami.</p> <p>i.dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej - do 15°</p> <p>j.pokrycie dachowe: dachówką ceramiczną, blachodachówką, bądź gontem;</p> <p>pokrycie dachowe w kolorze tradycyjnej dachówki bądź jej odcieniach, dopuszcza się pokrycie dachowe w kolorze szarym i jego odcieniach,</p> <p>k.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki,</p> <p>l.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach,</p> <p>m.minimalna intensywność zabudowy – 0,05,</p> <p>n.maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,</p> <p>o.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>p.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,45</p> <p>q.minimalna powierzchnia działki – 900m²</p>
4MNU	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zabudowa pensjonatowa i handlowa, 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 4,00m od ściany lasu,</p> <p>b.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną,</p> <p>c.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,00m od zbiornika wodnego znajdującego się poza opracowaniem,</p>

	<p>d.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,</p> <p>4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>a.wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0m – dla budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie 5,0m dla pozostałych budynków – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna. Maksymalnie 9,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami.</p> <p>b.dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej - do 15°</p> <p>b.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,</p> <p>c.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki,</p> <p>d.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach,</p> <p>e.minimalna intensywność zabudowy – 0,04 – dla działek mniejszych niż 1500m² oraz 0,02 – dla działek większych niż 1500m²</p> <p>f.maksymalna intensywność zabudowy – 0,25 – dla działek mniejszych niż 1500m² oraz 0,10 – dla działek większych niż 1500m²</p> <p>g.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>h.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,25 – dla działek mniejszych niż 1500m² oraz 0,12 – dla działek większych niż 1500m²</p> <p>i.minimalna powierzchnia działki – 600m²</p>
1UT	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usługi hotelarskie,</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 20,00m od linii rozgraniczającej drogę publiczną – powiatową,</p> <p>b.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,</p> <p>4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>a.wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0m – dla budynków mieszkalnych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, maksymalnie 5,0m dla pozostałych budynków – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna. Maksymalnie 12,0m dla obiektów budowlanych nie będących budynkami.</p> <p>b.dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° dla dachów jednospadowych oraz 20° – 40° dla dachów dwu- lub wielospadowych,</p> <p>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, dopuszcza się pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°</p> <p>d.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki,</p>

	<p>e.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach,</p> <p>f.minimalna intensywność zabudowy – 0,03 – dla działek mniejszych niż 5000m² oraz 0,02 – dla działek większych niż 5000m²</p> <p>g.maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – dla działek mniejszych niż 5000m² oraz 0,2 – dla działek większych niż 5000m²</p> <p>h.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>i.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,20 – dla działek mniejszych niż 5000m² oraz 0,12 – dla działek większych niż 5000m²</p> <p>j.minimalna powierzchnia działki – 3000m²</p>
1US	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej</p> <p>W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja sportowych kubaturowych oraz terenowych urządzeń sportowych takich jak np. boisko do piłki siatkowej. Umożliwia się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących elementy placów zabaw.</p>
1ZP	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej,</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej,</p> <p>3.Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury</p>
2ZP	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej,</p> <p>2.Obowiązuje całkowity zakaz zabudowy</p>
1ZL, 2ZL	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: lasy</p> <p>2.Obowiązuje całkowity zakaz zabudowy</p>
1KS	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: parkingi</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej,</p> <p>3.Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oraz obiektów kubaturowych służących obsłudze parkingu,</p> <p>4.Miejsca parkingowe realizować z zielenią towarzyszącą,</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 2020, poz. 293) została ustalona w wysokości 1%,

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

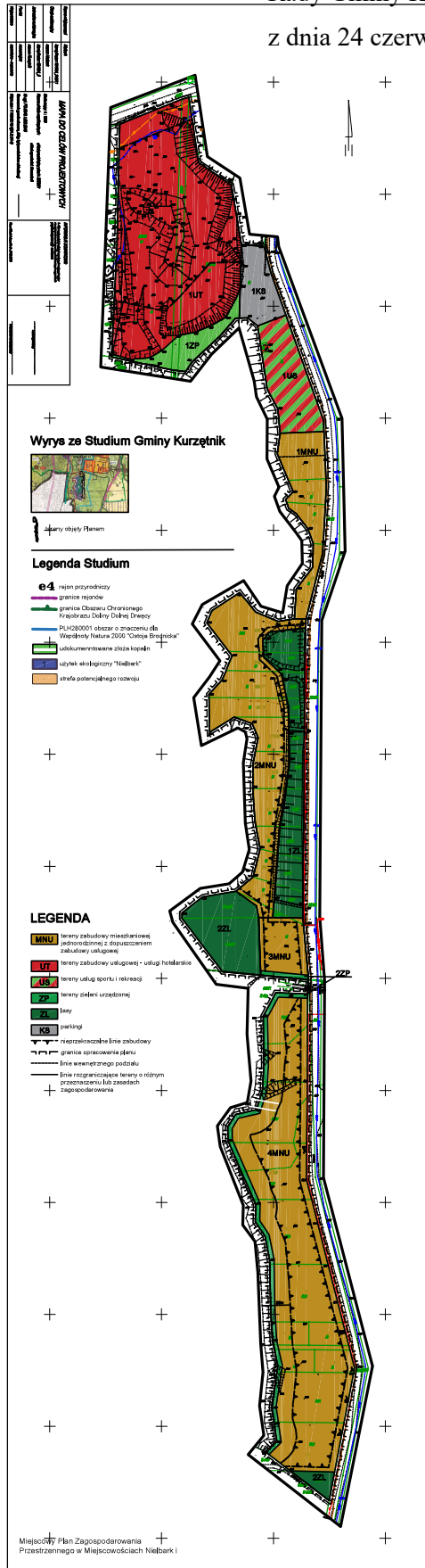
§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik,

§ 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 XIV/143/20
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 24 czerwca 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/143/20
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 24 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowościach Nielbark i Brzozie Lubawskie, gmina Kurzętnik**

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 (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Lewicki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/143/20
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia 24 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowościach Nielbark i Brzozie Lubawskie, gmina Kurzętnik**

**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 2020r. poz. 293) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy nie występują.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Lewicki

Uzasadnienie

uchwalenia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Nielbark i Brzozie Lubawskie, gmina Kurzętnik

1.Podstawa prawna: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 293).

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

Teren objęty projektem planu stanowią działki zlokalizowane w m. Nielbark i Brzozie Lubawskie o powierzchni ok 7,6 ha. Działki zlokalizowane są bezpośrednio nad sztucznym zbiornikiem wodnym. W ramach planu przewiduje się zmianę przeznaczenia terenu z obecnego – grunty rolne na nowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Ponadto część terenu najbardziej przekształconą w wyniku eksploatacji kruszywa przeznacza się pod zabudowę usługową. W ramach realizacji planu ustala się także teren pod ogólnodostępny parking oraz teren usług sportowych (np. boiska do gry w siatkówkę itp.) tereny leśne nie zmieniają swojej funkcji.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik teren położony jest w rejonie przyrodniczym oznaczonym symbolem – „e4” w strefie potencjalnego rozwoju – „E”.

Od strony zachodniej teren przylega do zbiornika wodnego, od strony wschodniej do drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Kurzętnik, od strony południowej do kompleksu leśnego, zaś od północy do drogi publicznej – powiatowej. Teren, posiada dostęp do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Dostęp do drogi publicznej zagwarantowany jest poprzez drogę wewnętrzną jak również poprzez zjazd bezpośrednio na drogę publiczną.

Plan zawiera wszystkie elementy wymagane w art.15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 293).

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 2018 r., 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 o planowaniu poprzez: Uchwałą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 293) 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 w części własność prywatną, w części własność Gminy Kurzętnik oraz Nadleśnictwa Brodnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Lewicki

