

## **UCHWAŁA NR LIV/336/214**

### **Rady Gminy Kurzętnik**

**z dnia 23 października 2014**

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – wytwórczych i usługowo- handlowych w miejscowości Nielbark, gm. Kurzętnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.: Dz. U. z 2013r., poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014r., poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.: Dz. U. z 2012r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014r., poz. 379, poz. 768 ), Rada Gminy Kurzętnik uchwala, co następuje:

### **Rozdział I**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – wytwórczych i usługowo- handlowych w miejscowości Nielbark, gm. Kurzętnik, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w obrębie Nielbark, położony przy drodze powiatowej Nielbark – Tereszewo w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Gminy Kurzętnik Nr XXXIX/246/13 z dnia 8 sierpnia 2013 roku oraz 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 przemysłowo –wytwórczej oznaczone na rysunku planu symbolem P+U;
- 2) tereny zabudowy usługowo – handlowej oznaczone na rysunku planu symbolem U+P;
- 3) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 4) teren rolny oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 5) teren pod infrastrukturę techniczną oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 6) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW
- 9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , § 5 uchwały;
- 10) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego § 6 uchwały;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 12) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 13) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 14) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;

- 16) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 12 uchwały;
- 17) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 13 uchwały;
- 18) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;
- 19) określenie Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 15 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach ustala się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

**§ 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; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) 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) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kurzętnik, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linią zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 4) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć zachowanie z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową nowego budynku lub obiektu budowlanego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale III uchwały;
- 5) 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;
- 6) wysokości budynku wyrażonej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny - reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć płaski znak będący oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający informację o rodzaju prowadzonej działalności;
- 9) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej;

- 10) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 11) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

## **ROZDZIAŁ II**

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 drogi publicznej należy wykonać z materiałów tradycyjnych tzn. kamień, cegła, drewno, metaloplastyka wysokości max. 1,80 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>;
  - b) lokalizowania nośników reklamowych na balustradach balkonów i tarasów.
- 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 poszczególnych terenów:
  - a) tereny oznaczone symbolami P+U, U+P oraz R nie są zaliczane do żadnego rodzaju terenów, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska i nie są chronione przed hałasem;
  - b) dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczonych symbolem MU poziom hałasu należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.
- 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. Jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy.
- 4) Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów o ochronie przyrody i stosownych rozporządzeń.
- 5) Ustala się następujące zakazy:
  - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody oraz inwestycji realizujących cele publiczne.
  - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; dopuszcza się niwelację terenu skarp i nierówności powstałych na skutek wydobywania kopalin jeżeli będzie to miało związek z zabezpieczeniem przed osuwaniem się mas ziemnych.

- c) zakaz likwidowania istniejących zadrzewień i pojedynczych drzew jeżeli nie jest to spowodowane potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych,
- e) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów;
- f) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,

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

- 1) Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu.
- 2) Wszelkie inwestycje na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej muszą być poprzedzone archeologicznymi badaniami sondażowymi, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren w liniach rozgraniczających drogę publiczną klasy lokalnej oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDL oraz teren stanowiący część terenu drogi powiatowej oznaczony na rysunku planu symbolem 9KD.
- 2) Na terenach wymienionych w pkt 1 ustala się:
  - a) obiekty małej architektury nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
  - b) zakaz umieszczania wszelkich nośników reklamowych;
  - c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
  - d) urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej;
  - e) zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

**§ 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.
- 2) Teren opracowania leży powyżej terenów zalewowych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
- 3) Część terenu objętego planem są to tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu jako tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych; zasady zagospodarowania tej części terenu zawarte są w rozdz. III niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) Ustala się następujące parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia działki zabudowy produkcyjnej i usługowej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkalno-usługowej – 700 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza;
  - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej 85° ÷ 90°.
- 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, a na terenie elementarnym przeznaczonym pod zabudowę produkcyjno-usługową oznaczonym na rysunku planu symbolem P+U oraz na terenie elementarnym przeznaczonym pod zabudowę usługowo-handlową oznaczonym na rysunku planu symbolem U+P dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne.

**§ 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) 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;
- c) Ścieki technologiczne należy podczyszczać przed odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiornika bezodpływowego na urządzeniach podczyszczających inwestora;
- d) ustala się nakaz podłączeń obiektów do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- e) wody deszczowe z terenów przemysłowych oraz dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika lub do studni chłonnych;
- f) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek;
- h) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna SN 15kV przewidziana jest do przebudowy; warunki przebudowy określają przepisy odrębne;
- i) trasę nowej linii należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi w pkt I;
- j) do czasu przebudowy wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznej 15 kV stanowiącą pas techniczny o szerokości 6,50 m w obie strony od osi linii; w strefie tej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- k) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- l) ustala się generalną zasadę prowadzenia nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
  - sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić 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 sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania 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:

- a) powiązania z układem zewnętrznym istniejącym zjazdem z drogi powiatowej;
- b) obsługa komunikacyjna działek z projektowanej drogi lokalnej i dróg wewnętrznych;
- c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; dla funkcji produkcyjnych i usługowych, należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub proporcjonalnie 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników w zależności od specyfiki produkcji lub usług lecz nie mniej jak 3 miejsca postojowe; dla funkcji mieszkaniowych 2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

### Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

| Symbol terenu elementarnego | ustalenia                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1P+U                        | 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa przemysłowo-wytwórcza.<br>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowo – handlowa, sieci i obiekty infrastruktury |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>technicznej.</p> <p>W ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów produkcyjnych i usługowych za wyjątkiem obiektów wymienionych w § 6 pkt 5 uchwały oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Oba rodzaje przeznaczenia, podstawowe i dopuszczalne mogą występować łącznie lub być traktowane zamiennie. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej. Działalność przemysłowo-wytwórcza i usługowo – handlowa nie może pogarszać warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków i lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p> <p>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na znacznej części terenu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe; na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej ) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;</li> <li>b) tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych są to strome skarpy powstałe w wyniku eksploatacji kruszywa wraz z terenem nad skarpą, które mogą być objęte procesami osuwiskowymi; tereny te należy zagospodarować w sposób zabezpieczający przed osuwaniem się mas ziemnych lub przeprowadzić niwelację terenu;</li> <li>c) istniejące zadrzewienia powstałe w wyniku sukcesji wtórnej należy w jak największym stopniu zachować;</li> <li>d) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy lokalnej, 12,00 m od północnej granicy terenu elementarnego i 4,00 m oraz 14,00 m od pozostałych granic terenu elementarnego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 20% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;</li> <li>g) maksymalna intensywność zabudowy – 0.6;</li> <li>h) wysokość budynków max. 10,00 m; formy dachu nie ustala się.</li> </ul> |
| 2U+P | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo – handlowa.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa przemysłowo-wytwórcza, mieszkanie właściciela bądź zarządcy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>W ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów usługowych i produkcyjnych za wyjątkiem obiektów wymienionych w § 6 pkt 5 uchwały oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; oba rodzaje przeznaczenia, podstawowe i dopuszczalne mogą występować łącznie lub być traktowane zamiennie za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej, która może wystąpić tylko jako uzupełniająca, ograniczona do jednego domu jednorodzinnego lub mieszkania. Działalność przemysłowo-wytwórcza i usługowo – handlowa nie może pogarszać warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków i lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p> <p>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na znacznej części terenu występują złożone warunki gruntowe, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej ) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;</li> <li>b) istniejące zadrzewienia powstałe w wyniku sukcesji wtórnej należy w jak największym stopniu zachować;</li> <li>c) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy lokalnej, 12,00 m od północnej granicy terenu elementarnego i 4,00 m od pozostałych granic terenu elementarnego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>d) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 20% powierzchni działki budowlanej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;</p> <p>f) maksymalna intensywność zabudowy – 0.6;</p> <p>g) wysokość budynków max. 10,00 m; formy dachu nie ustala się.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3MU | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i Obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 25% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;</p> <p>c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;</p> <p>d) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy lokalnej i 4,00 m od pozostałych granic terenu elementarnego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>e) wysokość budynków mieszkalnych max dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe; dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35° – 45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym;</p> <p>f) wysokość budynków usługowych i gospodarczych - jedna kondygnacja i ewentualnie poddasze użytkowe; dla budynku jednokondygnacyjnego formy dachu nie ustala się; w wypadku zastosowania dachów stromych forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj przekrycia jak budynku mieszkalnego.</p>                                                                           |
| 4MU | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 25% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;</p> <p>c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;</p> <p>d) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się następująco: od strony dogi powiatowej na przedłużeniu linii zabudowy budynku istniejącego na działce sąsiedniej, w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy lokalnej i 4,00 m od pozostałych granic terenu elementarnego;</p> <p>e) wysokość budynków mieszkalnych max dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe; dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35° – 45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym;</p> <p>f) wysokość budynków usługowych i gospodarczych - jedna kondygnacja i ewentualnie poddasze użytkowe; dla budynku jednokondygnacyjnego formy dachu nie ustala się; w wypadku zastosowania dachów stromych forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj przekrycia jak budynku mieszkalnego.</p> |
| 5MU | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje. dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt 4 uchwały;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>b) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4,00 m od granic terenu elementarnego i zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>c) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia jak dla terenu 4MU.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6MU   | <p>4. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa.</p> <p>5. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 25% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;</p> <p>c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;</p> <p>d) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,00 i 10,00 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną klasy lokalnej i 4,00 m od pozostałych granic terenu elementarnego z wyłączeniem granicy od strony terenów rolnych, gdzie dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki;</p> <p>e) wysokość budynków mieszkalnych max dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe; dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci <math>35^{\circ}</math> – <math>45^{\circ}</math> i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym;</p> <p>f) wysokość budynków usługowych i gospodarczych - jedna kondygnacja i ewentualnie poddasze użytkowe; dla budynku jednokondygnacyjnego formy dachu nie ustala się; w wypadku zastosowania dachów stromych forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj przekrycia jak budynku mieszkalnego.</p> |
| 7R    | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu.</p> <p>a) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan;</p> <p>b) fragment terenu elementarnego o skomplikowanych warunkach gruntowych, oznaczony na rysunku planu, jest to stroma skarpa, która może być objęta procesami osuwiskowymi; ten fragment terenu należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody;</p> <p>c) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w § 11 pkt 1 lit I) uchwały.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8K    | Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – teren pod przepompownię ścieków.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 9KD   | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.</p> <p>2. Teren elementarny stanowi fragment drogi powiatowej do zagospodarowania łącznie z drogą powiatową przyległą do terenu opracowania.</p> <p>3. Adaptuje się istniejącą linię telekomunikacyjną kablową.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10KDL | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej</p> <p>3. Klasyfikacja i parametry: szerokość w liniach rozgraniczających min.12,00 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 11KDW | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Parametry:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających min.20,00 m;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | b) szerokość jezdni – 5,00 m.<br><br>4. Ustala się obowiązek projektowania i realizacji drogi z miejscami postojowymi po obu stronach jezdni.                                                                                                                                                                          |
| 12KDW | 1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym<br><br>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.<br><br>3. Parametry:<br>a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,00 m.<br>b) szerokość placu manewrowo-zwrotnego zgodnie z rysunkiem planu |
| 13KDW | 1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.<br><br>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.<br><br>3. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,00 m.                                                                                                              |

#### **ROZDZIAŁ IV** 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 inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy jest droga gminna.

**§ 16.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo-wytwórczych i usługowo-handlowych w miejscowości Nielbark, gmina Kurzętnik, uchwalonego Uchwałą Nr XLIII/216/10 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 08 kwietnia 2010 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 71 z dnia 21maja 2010 r. poz. 1140.

**§ 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

Zbigniew Lewicki

## **Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr LIV/336/14  
Rady Gminy Kurzętnik  
z dnia 23 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo –  
wytwórczych i usługowo- handlowych w miejscowości Nielbark, gm. 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 (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Lewicki

do Uchwały Nr LIV/336/14  
Rady Gminy Kurzętnik  
z dnia 23 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów przemysłowo – wytwórczych i usługowo- handlowych w miejscowości Nielbark,  
gm. 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 (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21) stwierdza się, że na terenie objętym zmianą planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy jest droga gminna.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Lewicki

