

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 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) 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 ładu 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 Drwęcý 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 Drwęcý 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 przestrzeń publiczną nie występuje.

§ 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.przylączenie 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	1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zabudowa pensjonatowa i handlowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 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, 4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. 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. a.dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej - do 15° 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, c.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki, d.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, e.minimalna intensywność zabudowy – 0,05, f.maksymalna intensywność zabudowy – 0,45, g.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, h.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,25 i.minimalna powierzchnia działki – 700m²
2MNU	a.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zabudowa pensjonatowa i handlowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, c.Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: d.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,00m od ściany lasu, 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, f.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. 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. h.dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej - do 15° i.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, j.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki, k.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, l.minimalna intensywność zabudowy – 0,05, m.maksymalna intensywność zabudowy – 0,35, n.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, o.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,25 p.minimalna powierzchnia działki – 700m²
3MNU	a.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zabudowa pensjonatowa i handlowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, c.Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: d.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,00m od ściany lasu, e.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, 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, g.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. 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. i.dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej - do 15° j.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, k.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki, l.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, m.minimalna intensywność zabudowy – 0,05, n.maksymalna intensywność zabudowy – 0,60, o.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, p.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,45 q.minimalna powierzchnia działki – 900m²
4MNU	1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zabudowa pensjonatowa i handlowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3.Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: a.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,00m od ściany lasu, b.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, c.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,00m od zbiornika wodnego znajdującego się poza opracowaniem, 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, 4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. 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. b.dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej - do 15° 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, c.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki, d.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, e.minimalna intensywność zabudowy – 0,04 – dla działek mniejszych niż 1500m² oraz 0,02 – dla działek większych niż 1500m² f.maksymalna intensywność zabudowy – 0,25 – dla działek mniejszych niż 1500m² oraz 0,10 – dla działek większych niż 1500m² g.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, h.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,25 – dla działek mniejszych niż 1500m² oraz 0,12 – dla działek większych niż 1500m² i.minimalna powierzchnia działki – 600m²
1UT	1.Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usługi hotelarskie, 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3.Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

	a.nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,00m od linii rozgraniczającej drogę publiczną – powiatową, 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, 4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. 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. b.dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° dla dachów jednospadowych oraz 20° – 40° dla dachów dwu- lub wielospadowych, 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° d.kierunek kalenicy budynków: prostopadły lub równoległy do frontu działki, e.w elewacji stosować materiały tradycyjne, drewno, cegły, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, f.minimalna intensywność zabudowy – 0,03 – dla działek mniejszych niż 5000m² oraz 0,02 – dla działek większych niż 5000m² g.maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – dla działek mniejszych niż 5000m² oraz 0,2 – dla działek większych niż 5000m² h.minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, i.maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,20 – dla działek mniejszych niż 5000m² oraz 0,12 – dla działek większych niż 5000m² j.minimalna powierzchnia działki – 3000m²
1US	1.Przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji, 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej 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.
1ZP	1.Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3.Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury
2ZP	1.Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, 2.Obowiązuje całkowity zakaz zabudowy
1ZL, 2ZL	1.Przeznaczenie podstawowe: lasy 2.Obowiązuje całkowity zakaz zabudowy
1KS	1.Przeznaczenie podstawowe: parkingi 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3.Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oraz obiektów kubaturowych służących obsłudze parkingu, 4.Miejsca parkingowe realizować z zielenią towarzyszącą,

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 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