

Uchwała Nr
Rady Gminy Kurzętnik
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Brzozie Lubawskie, gm. Kurzętnik

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, zm. z 2024r. poz. 1824) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurzętnik, przyjętego uchwałą nr III/35/18 z dnia 28 grudnia 2018r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w m. Brzozie Lubawskie, gm. Kurzętnik-zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna projektu planu, o której mowa w ust. 1, wykonany w skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik Nr 3.

5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik Nr 4.

6. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na części graficznej projektu planu.

§ 2. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe, które powinno dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie będące uzupełnieniem przeznaczenia terenu, które powinno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym i nie może z nim kolidować;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej projektu planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu, z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: okap, gzyms, taras, balkon, zadaszenie nad wejściem do budynku, schody zewnętrzne, pochylnia oraz docieplenie istniejących budynków;
- 4) symbolu przeznaczenia terenów- należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 5) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska wpływające negatywnie na stan środowiska oraz powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi- należy przez to rozumieć wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub stosowanie w zagospodarowaniu

powierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej.

2. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. Na części graficznej projektu planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przeznaczenie terenów;
- 3) symbol przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenie terenów.

§ 4. Ustalenia określone w Rozdziale 2 stanowią ustalenia ogólne i odnoszą się do całego obszaru objętego planem. Ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ustalenia szczegółowe i odnoszą się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z częścią graficzną projektu planu.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy zagrodowej- RZM;
- 2) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych- RZP;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej- KR;
- 4) teren parkingu- KOP.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochronny i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy zgodnej lub dostosowanej do przeznaczenia terenu zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się odbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) nakaz stosowania jednolitej, stonowanej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, szarości, beżu) i dachów budynków (odcienie terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni) w obrębie działki budowlanej;
- 6) zakaz wprowadzania obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, charakterystycznych dla innych regionów kraju.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) na obszarze planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii. Wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 2) zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska;
- 3) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych;
- 4) w przypadku odkrycia na obszarze objętym planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się uzupełnienie roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi;
- 6) dla terenu oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem 1RZM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) geometrię dachu:
 - a) budynków mieszkalnych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 13° - 45°;
 - b) budynków produkcyjnych, usługowych: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 13° - 25°;
 - c) obiektów infrastruktury technicznej: dach płaski;
- 2) ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i układu komunikacji.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nakaz uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 14,0m (po 7,0m w obie strony od osi linii) oraz linii elektroenergetycznej WN 110kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 22,0m (po 11,0m w obie strony od osi linii), w granicach pasów technologicznych należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, związany z koniecznością zapobiegania narażeniu ludzi na oddziaływania elektroenergetyczne od linii o wartościach przekraczających poziomy dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), dojścia i dojazdy;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi do dróg gminnych oraz drogi krajowej nr 15;
- 3) nakaz zapewnienia ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) szerokość dojeżdż i dojazdów min. 4,5m;
- 5) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej realizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;

- 8) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów oraz przejść nad rowami melioracyjnymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) nakaz zachowania urządzeń melioracji wodnych, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną: istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych;
- 11) zaopatrzenie w gaz: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) nakaz zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt i do gruntu, zbiorników wodnych lub urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 15) odprowadzanie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 16) zaopatrzenie w energię cieplną: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 17) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza;
- 18) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zbiorniki wodne,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na części graficznej projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,05,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat, budynków inwentarskich i pozostałych obiektów

- budowlanych – 12,0 m,
- obiektów infrastruktury technicznej -12,0 m;
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m².

§ 14. Dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **1RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - b) dopuszczalne:
 - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - zbiorniki wodne,
 - zieleń urządzona,
 - dojścia i dojazdy,
 - parkingi,
 - place składowe,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) nakaz realizacji nawierzchni parkingów i placów składowych jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na części graficznej projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych- 8,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat– 10,0 m,
 - budynków produkcyjnych, inwentarskich i pozostałych obiektów budowlanych - 10,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej -10,0 m;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych w produkcji,
 - min. 1 miejsce postojowe na każde 80m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca postojowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży;
 - miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu 1KOP;
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m².

§ 15. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga wewnętrzna,
 - b) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację:
 - jezdni, chodników,

- zieleni urządzonej,
 - obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: teren 1KR stanowi poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną projektu planu.

§ 16. Dla terenu parkingu oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem 1KOP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) parking,
 - b) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację:
 - jezdni, chodników,
 - zieleni urządzonej,
 - obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz realizacji nawierzchni parkingów jako utwardzonych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej.

Rozdział 3.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Kurzętnik.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Kurzętnik

Załącznik Nr 2 do uchwały

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kurzętnik

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Brzozie Lubawskie, gm. Kurzętnik wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rady Gminy Kurzętnik rozstrzyga co następuje:

Lp	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Data wpływu uwagi
.				

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był poddany konsultacjom społecznym z wykorzystaniem form:..... Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do

Dnia odbyła się nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia

Załącznik Nr 3 do uchwały

.....

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kurzętnik

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Brzozie Lubawskie, gm. Kurzętnik inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych Gminy Kurzętnik.

W związku z powyższym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały

.....

Rady Gminy Kurzętnik

z dnia r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Kurzętnik z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w m. Brzozie Lubawskie, gm. Kurzętnik

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 zm. z 2024r. poz. 1824).

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Kurzętnik projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1112 z późn.zm.), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm).

Obszar opracowania obejmuje teren w granicach administracyjnych Gminy Kurzętnik. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego nastąpiło na skutek inicjatywy uchwałodawczej mieszkańców Gminy Kurzętnik. Procedurę sporządzenia planu miejscowego Wójt Gminy Kurzętnik rozpoczął na podstawie Uchwały Nr XXXIX/460/24 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Brzozie Lubawskie, gm. Kurzętnik.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych planem:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalenia umożliwiły wprowadzenie nowego systemu komunikacji, który pozwoli na obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy w granicach planu miejscowego. Ustalone przeznaczenie terenów stanowi kontynuację istniejącej zabudowy pod względem funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju- w granicach planu wyznacza się tereny o różnorodnych funkcjach zaspokajających podstawowe potrzeby społeczności, w tym dostęp do terenów inwestycyjnych, produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, przy poszanowaniu wymagań dotyczących potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego. Ustalone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska, nakazu ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych, uwzględnieniu konieczności ochrony gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej, dopuszczenie się uzupełnienia roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi ma na celu zagwarantowanie zachowanie równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe- przyjęte w planie rozwiązania są kontynuacją istniejącej zabudowy pod względem funkcji, formy i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, uwzględniając konieczność zachowania walorów krajobrazowych i architektonicznych. Zakazuje się wprowadzania elementów obcych stylistycznie, charakterystycznych dla innych regionów kraju, kontrastujących z sąsiedztwem. Wprowadza się nakaz stosowania jednolitej, stonowanej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, szarości, beżu) i dachów budynków (odcienie terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni) w obrębie działki budowlanej.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi określono sposób zaopatrzenia: w wodę z sieci

wodociągowej, odprowadzenie ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym lub z urządzeń elektroenergetycznych, w gaz z sieci lub urządzeń indywidualnych. Wprowadza się nakaz zachowania urządzeń melioracji wodnych, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz na grunt i do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Nakazuje się stosowanie systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza. Gospodarowanie odpadami winno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne i leśne, chronione na podstawie przepisów odrębnych.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- W granicach planu miejscowego nie występują obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe lub objęte ochroną konserwatorską, zatem nie zaistniała potrzeba określenia wymagań ochronnych. Projekt planu uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami- ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i parkingów oraz inwestycji celu publicznego, za wyjątkiem terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W celu ochrony zdrowia mieszkańców projektowanych terenów ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska. Ze względu na położenie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania. Zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym zmierzają do poprawy bezpieczeństwa na drogach oraz ułatwiają bezpieczne przemieszczanie się pieszych poprzez zapewnienie odpowiednich szerokości dróg w liniach rozgraniczających, umożliwiających realizację jezdni i chodników.

7) walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób komunikacji dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

8) prawo własności- plan miejscowy został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz w miarę możliwości uwzględniając wnioski inwestorów dotyczące działek objętych planem.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa- uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie ustaleń planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

10) potrzeby interesu publicznego- plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych- w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. System infrastruktury tworzą sieci i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury szerokopasmowej.

12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej- plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem. O przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu, a także wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu oraz możliwości składania wniosków w tym zakresie ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy. Umożliwiono partycypację społeczną poprzez zorganizowanie..... oraz

ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Określono termin na złożenie uwag do projektu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Wyłożone do publicznego wglądu opracowania zostały opublikowane na stronie internetowej gminy, co umożliwi osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania wniosków i uwag, każdorazowo publikowano na stronie internetowej gminy, zgodnie z wymogami. Ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury.

14) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności- plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody.

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska- na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej- tereny objęte opracowaniem zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznacza się pod produkcję w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Plan wprowadza nową zabudowę na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan opiera się o istniejący system transportowy i zakłada uzupełnienie systemu transportowego, tam gdzie jest to niezbędne do optymalnego wykorzystania przestrzeni. Pozwoli to na właściwe i oszczędne prowadzenie transportu indywidualnego i zbiorowego. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje. Zakłada się możliwość korzystania z dostępu do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. W obszarze objętym opracowaniem, w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych, zapewniono możliwość przemieszczania się pieszych poprzez realizację chodników. Realizacja ścieżek rowerowych może odbywać się w granicach terenów komunikacji, których parametry umożliwiają takie rozwiązanie. W trakcie projektowania planu dążono do uzupełnienia istniejącej zabudowy na zasadzie lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności infrastruktury technicznej.

Stwierdza się zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kurzętnik, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do Uchwały Nr XXIII Rady Gminy Kurzętnik z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurzętnik.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w trakcie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w prognozie skutków finansowych. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją zadań własnych Gminy. Nie zachodzi również konieczność wykupu gruntów, ani sytuacja spadku wartości nieruchomości. Realizacja ustaleń planu spowoduje wpływy z podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości oraz zbywania tej nieruchomości. Dla terenów ustalono stawkę procentową równą 30% wzrostu wartości nieruchomości.