

**UCHWAŁA Nr ...**  
**Rady Gminy Purda**  
**z dnia ... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki numer 20/4,  
położonej w obrębie Trękusek, gmina Purda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i uchwały Nr XXXIX/300/2022 Rady Gminy Purda z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki numer 20/4, położonej w obrębie Trękusek, gmina Purda oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/282/2021 Rady Gminy Purda z dnia 28 grudnia 2021 r., uchwała się, co następuje:

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki numer 20/4, położonej w obrębie Trękusek, gmina Purda, zwany dalej „planem miejscowym”.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
  - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**§2**

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – wysokość budynku określona w przepisach prawa budowlanego,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

**§3**

1. Następujące oznaczenia części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiar podany w metrach;
  - 5) przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.
2. Następujące oznaczenia części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
  - 2) obszar występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, objęty ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.
3. Następujące oznaczenie części graficznej planu miejscowego jest oznaczeniem informacyjnym: projektowane podziały.

#### §4

Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 5) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**.

#### §5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-21.

#### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka, w którym obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka;
- 3) na terenie objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;
- 4) zakazy o których mowa w pkt 2, 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) działania inwestycyjne realizowane w granicach planu miejscowego nie mogą prowadzić do łamania pozostałych nakazów i zakazów, w tym w szczególności trwałego zniekształcania rzeźby terenu, zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, wynikających z przepisów dotyczących

Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej;

- 6) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii wiatru;
- 8) wszelka działalność prowadzona na obszarze objętym planem, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 9) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

## §7

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## §8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## §9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dla terenów objętych planem miejscowym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda nie wskazano obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) za przestrzeń publiczną uznaje się teren oznaczony symbolem KDD;
- 3) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 4) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

## §10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## §11

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują przepisy §6;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;

- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na dzień uchwalenia planu miejscowego w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

## §12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 30^\circ$ ,
  - c) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## §13

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy są następujące:

- 1) w granicach planu miejscowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego;
- 2) w związku pkt 1 w części graficznej planu miejscowego oznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego.

## §14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach planu miejscowego dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych:
    - ustala się z sieci wodociągowej,
    - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie gospodarki ściekami:

- ustala się odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie zasilania w energię elektryczną: ustala się z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie telekomunikacji: ustala się poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie ogrzewania: ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Purda;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) w zakresie stanowisk postojowych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U należy zapewnić minimum:
    - 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
    - 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
  - c) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
  - d) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
  - e) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - minimum 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - minimum 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - minimum 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - minimum 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## §15

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## §16

Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1% dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem miejscowym.

## §17

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 9,5 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 5,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
- c) geometria i pokrycie dachów:
  - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
  - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni i brązu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,08 do 0,9,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR;
- 5) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej – obowiązują zasady określone w §6.

## §18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej ogółu obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9,5 m
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 5,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: dwie, w tym poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni i brązu;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,08 do 0,9,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - l) stanowiska postojowe: zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR;

- 7) na terenie wyznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego – obowiązują zasady określone w §13;
- 8) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej – obowiązują zasady określone w §6.

#### **§19**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego do 10,0 m;
- 3) na terenie wyznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego – obowiązują zasady określone w §13;
- 4) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej – obowiązują zasady określone w §6.

#### **§20**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KR**:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego 10,0 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem 1KDD;
- 3) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej – obowiązują zasady określone w §6.

#### **§21**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1Z**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni;
- 2) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej – obowiązują zasady określone w §6.

#### **§22**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Purda.

#### **§23**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

#### **§24**

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

**Przewodniczący Rady Gminy Purda**