

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu z
przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w Purdzie**

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 2023 r. poz. 40) i uchwały Nr XLVI/359/2022 Rady Gminy Purda z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w Purdzie oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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., uchwala się, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w Purdzie, 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, stanowiącej 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) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
 - 4) 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

Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące 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) określenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.

§4

Ustala się przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MWW**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewitalizacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia §8;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) wszelka działalność prowadzona na obszarze objętym planem miejscowym, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji w zabudowie;
- 2) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17.

§8

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego, w związku z czym należy:

- a) stosować historyczną kolorystykę dachów i elewacji, elementy budownictwa regionalnego oraz lokalne materiały budowlane (drewno, miejscowy kamień, ceramika itp.),
 - b) wprowadzać zielen wysoką, tak by w docelowej formie nie zasłaniała widoku na zabytek;
- 2) pozostałe zasady określone są wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

§9

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§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 na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) 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 m²,
 - 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

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 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) nowe 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) sieć wodociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 100 mm;
- 5) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż:
 - a) dla kanalizacji grawitacyjnej: $\varnothing$ 200 mm,
 - b) dla kanalizacji ciśnieniowej: $\varnothing$ 60 mm;
- 6) sieć kanalizacji deszczowej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 300 mm;
- 7) sieć gazociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 32 mm;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych: ustala się z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami: ustala się odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych:
 - wody opadowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania,
 - pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zaopatrzenia 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 zasilanych energią elektryczną lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Purda;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 11) w zakresie stanowisk postojowych:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MWW należy zapewnić minimum 1,2 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu;
 - c) 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,
- d) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

§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 terenu oznaczonego symbolem MWW.

§17

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 12,0 m,
 - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - b) dachy płaskie;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,75,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru planu miejscowego.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Purda.

§19

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§20

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

Przewodniczący Rady Gminy Purda