

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy
Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Klebark Mały**

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 VII-28/07 Rady Gminy Purda z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego fragmentu gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Klebark Mały 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., uchwala się, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Klebark Mały, zwany dalej planem.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2

Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) teren – teren wydzielony liniami rozgraniczającymi wraz z przypisanym w planie przeznaczeniem;
- 4) usługi nieuciążliwe - działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną);
- 5) teren zabudowy usługowej – zabudowa służąca realizacji usług, w szczególności budynki biurowe, handlowe, usługowe, handlowo-usługowe, turystyczne, hotelarskie, gastronomiczne, magazynowe, składy i inne związane z realizacją funkcji usługowej obiekty budowlane;
- 6) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połąci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
- 7) 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.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obszar zakazu lokalizacji obiektów budowlanych;
 - 5) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4;
 - 6) wymiar podany w metrach.
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest obowiązującym ustaleniem planu oznaczonym na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym.
3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług handlu, oznaczony symbolem **UH**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MN-U**;
- 3) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI**;
- 4) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 5) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej i parkingu, oznaczony symbolem **KDD-KOP**,
- 8) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem **IT-K**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyka: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MN-U dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 4) powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać 2 000 m²;
- 5) w granicach obszaru objętego planem zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §16-23.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest poza prawnymi formami ochrony przyrody;

- 2) na terenie oznaczonym symbolem MN-U dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii wiatru;
- 4) wszelka działalność prowadzona na obszarze objętym planem, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:
 - a) stanowisko AZP 24-62/18,
 - b) stanowisko AZP 24-62/32;
- 2) na terenie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) ochronę stanowisk archeologicznych należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) 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

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda nie określono obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) do przestrzeni publicznych zaliczają się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS, KDD;
- 3) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDD;
- 4) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy 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

narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nie ustala się pozostałych granic i sposobów zagospodarowania terenów ze względu na to, że w granicach planu nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) dla obszaru objętego planem nie sporządzono audytu krajobrazowego, a obowiązujący plan zagospodarowania województwa nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem UH:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 17 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$;
- 3) ustalone parametry w 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) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne w tym także normy, przepisy i zasady branżowe;
- 2) w granicach planu przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia – obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 1ZI, 2ZN, 3ZN ustala się obszar zakazu lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w obszarze, o którym mowa w pkt 3 dopuszcza się przebudowę i remont istniejących sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń.

§14

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci

- infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem 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, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami UH i MN-U między linią rozgraniczającą tereny z terenem oznaczonym symbolem KDS a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont istniejących sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń;
 - 3) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami ZI, ZN, KDD, KDD-KOP, IT-K oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem §14 pkt 2 oraz §13 pkt 3 i 4;
 - 4) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia, mogą być przebudowywane i rozbudowywane, z zastrzeżeniem §14 pkt 2 oraz §13 pkt 3 i 4;
 - 5) zasady określone w pkt 3 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej,
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - zaopatrzenie 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) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się: wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce stanowiącej teren inwestycji lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: z istniejącej i rozbudowywanej 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,
 - 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Purda;
 - 8) dostępność komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 9) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce w granicach terenu w następującej liczbie:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - minimum 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UH:
 - minimum 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów

- usługowych,
 - minimum 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
- b) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- c) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
- d) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami UH, MN-U należy zapewnić w liczbie minimum:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§15

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami UH, MN-U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§16

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **UH**:

- 1) przeznaczenie – teren usług handlu;
- 2) powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać 2 000 m²;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
 - b) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym samym kolorze,
 - pkt 3 lit. b tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,4,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 000 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez drogę oznaczoną w planie symbolem KDD.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

- 2) budynki realizować w formie budynków wolno stojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych,
 - 7,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych;
 - 5,0 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym samym kolorze;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez drogę gminną zlokalizowaną poza granicami planu przy południowej granicy terenu.

§18

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

- 1) przeznaczenie – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) ustala się obowiązek nasadzenia i utrzymania pasa drzew i krzewów pełniących rolę zieleni izolacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem §14 pkt 1-4;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1ZN wyznaczono obszar zakazu lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują zasady określone w §13 pkt 3 i 4;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 1ZN częściowo zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 24-62/32 – obowiązują zasady określone w §8.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem §14 pkt 1-4;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN oznaczono obszar zakazu lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują zasady określone w §13 pkt 3 i 4.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDS**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;

- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
- 3) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 24-62/18 – obowiązują zasady określone w §8.

§21

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0 m wraz z placem manewrowym o wymiarach 20,0 x 20,0 m.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDD-KOP**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej i parkingu;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1-4.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **IT-K**:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni terenu.

§24

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Purda.

§25

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§26

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

Przewodniczący Rady Gminy Purda