

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Purda
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Szczęsne i Ostrzeszewo, gmina Purda

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Gminy Purda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda, uchwala co następuje:

§1. Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Szczęsne i Ostrzeszewo, gmina Purda* zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XL/312/2022 Rady Gminy Purda z dnia 31 marca 2022r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Purda dla terenu położonego w obrębie Szczęsne oraz działek położonych w obrębie Ostrzeszewo o nr 26/51 i 26/52.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Szczęsne i Ostrzeszewo, gmina Purda*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jak też z danych przestrzennych aktu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - MNS-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub usług;
 - UH – teren zabudowy usług handlu;
 - KDS – teren drogi ekspresowej;
 - KDD – teren drogi dojazdowej;
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - KOP – teren parkingu;
 - IE – teren elektroenergetyki;
 - IKP – teren pompowni ścieków;
 - RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - ZP – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

3) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do budowli i obiektów małej architektury mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m; przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi ekspresowej nr S16 dotyczy wszystkich obiektów budowlanych o których mowa w przepisach odrębnych, w tym wszystkich elementów zabudowy jako całości techniczno-użytkowej;

5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
 - 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
 - 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 5) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 6) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 7) napowietrznej linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV;
 - 8) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowi następujące oznaczenie:
- 1) linia obrazująca geometryczne zasady wewnętrznego podziału.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji:
 - a) ochrony wymagają występujące napowietrzne linie elektroenergetyczne - zabudowa i zagospodarowanie terenu pod liniami i w ich sąsiedztwie zgodnie z § 16 niniejszych ustaleń, a także tereny położone w sąsiedztwie linii kolejowej (ustalenia zgodnie z § 15);
 - b) w granicach planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewitalizacji;
 - c) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu oraz z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
 - d) zakazuje się lokalizacji:
 - więcej niż jednego budynku mieszkalnego na wydzielonej działce na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - garaży o konstrukcji blaszanej i ich zespołów;
 - e) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §21;
- 3) w zakresie geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w §21;
- 4) w zakresie kolorystyki i pokrycia dachów ustala się odcień ceglastej czerwieni, dach pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonym do niej wyglądzie;
- 5) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych;

6) tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – nie ustala się.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) cały teren objęty planem zlokalizowany jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody w szczególności udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;

4) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub magazynowanie odpadów w ekspozycyjnym miejscu;

5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 21 niniejszej uchwały;

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji zabudowy;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 21 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu do przestrzeni publicznych zalicza się tereny elementarne oznaczone symbolami 1KDD, 1KOP, 2KOP i 1ZP;

2) zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego w §21;

3) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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:

1) teren planu położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Olsztyn”, w związku z czym przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne nie powodujące zagrożeń dla środowiska wodnego i ryzyka skażenia wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) tereny górnicze – nie występują;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 13. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej (MNS) - 300 m², przy czym do powierzchni działki wlicza się fragment terenu oznaczonego symbolem MNS, ZP;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNB) - 380 m²;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNW-MNB) - 565 m², przy czym do powierzchni

- działki wlicza się fragment terenu oznaczonego symbolem MNW-MNB, ZP oraz IE;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub usług (MNS-U) - 255 m², przy czym do powierzchni działki wlicza się fragment terenu oznaczonego symbolem MNS-U, ZP;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) - 1000 m², przy czym do powierzchni działki wlicza się fragment terenu oznaczonego symbolem MNW-U, ZP oraz IE;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usług handlu (UH) - 1500 m²;
 - 7) linie obrazujące optymalne, geometryczne zasady podziału zostały pokazane na rysunku planu.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 8,0 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki – 255 m²;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się:
 - a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów rekreacyjnych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) plan od strony wschodniej przylega do obszaru kolejowego:
 - a) przy realizacji planu należy zachować odległości budynków od granic obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru zgodne z przepisami o transporcie kolejowym - w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
 - c) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury,
 - d) poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych,
 - e) w innych przypadkach niż wymienione w lit. d - w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od skrajnej szyny;
- 4) lokalizacja niektórych terenów w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych – zagospodarowanie terenu zgodnie z § 16 niniejszych ustaleń.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu, równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne;
- 5) w granicach planu miejscowego dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej oraz 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 generujący nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego;
- 6) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
 - a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków,
 - b) nie dopuszcza się lokalizacji biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) minimalna średnica kanalizacji sanitarnej 120 mm;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne: średniego napięcia 15 kV (przeznaczone do skablowania), wysokiego napięcia 110 kV i najwyższych napięć 220kV;
 - c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV obowiązuje w odległościach 7,5 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej, w którym stosuje się odrębne zasady zagospodarowania i zabudowy;
 - d) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV wyznaczono w odległościach 18,5 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują odrębne zasady zagospodarowania i zabudowy;
 - e) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220 kV wyznaczono w odległościach 25,0 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują odrębne zasady zagospodarowania i zabudowy;
 - d) w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz sadzenia wysokich drzew oraz krzewów, budowy wysokich ogrodzeń oraz obowiązują pozostałe ograniczenia wynikające z norm przepisów odrębnych;
 - f) prowadzenie robót budowlanych oraz projektowanie zmian w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej wymaga uzgodnień z zarządcą sieci;
 - g) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm;
- 12) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 14) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny wiążący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi projektowana droga wewnętrzna 4KR połączona z:
 - a) ul. Graniczną położoną wzdłuż zachodniej granicy planu,
 - b) drogą serwisową, która przez wiadukt łączy tereny położone po obu stronach obwodnicy Olsztyna na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez drogi publiczne gminne i drogi wewnętrzne;
- 3) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;
- 4) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: nie występują.

§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: nie występują.

§20. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: nie występują.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 21. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
1MNW-MNB 2MNW-MNB 3MNW-MNB 4MNW-MNB	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej; 3) w każdym budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego; 4) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego; 5) na każdej działce dopuszcza się lokalizację jednej wiaty; 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna; 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 9,0m; 9) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0m; 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 11) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 13) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50; 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny; 16) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 17) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 18) przez tereny 2MNW-MNB i 3MNW-MNB przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV – ustalenia zgodnie z § 16; 19) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
1MNB 2MNB	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) zabudowę należy realizować jako bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej; 3) w każdym budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego; 4) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego; 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wiaty; 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;

	7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna; 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 9,0m; 9) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0m; 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 11) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 13) intensywność zabudowy: od 0,30 do 0,90; 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 15) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z drogi wewnętrznej 4KR; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny; 17) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 18) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 19) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
1MNS	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 8,0m; 3) zabudowę należy realizować jako szeregową w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej na jednej działce budowlanej; 4) w każdym budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego; 5) maksymalna liczba budynków tworzących jedną bryłę – 6; 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wiaty; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 9,0m; 9) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 4,0m; 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 11) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 13) intensywność zabudowy: od 0,30 do 0,80; 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 15) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z drogi wewnętrznej 4KR; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny; 17) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 18) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 19) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
2MNS 5MNS	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 8,0m;

	3) zabudowę należy realizować jako szeregową w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej na jednej działce budowlanej; 4) w każdym budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego; 5) maksymalna liczba budynków tworzących jedną bryłę – 7; 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wiaty; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 9,0m; 9) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 4,0m; 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 11) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 13) intensywność zabudowy: od 0,30 do 0,80; 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 15) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z drogi wewnętrznej 4KR; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny; 17) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 18) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 19) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
3MNS 4MNS	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 8,0m; 3) zabudowę należy realizować jako szeregową w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej na jednej działce budowlanej; 4) w każdym budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego; 5) maksymalna liczba budynków tworzących jedną bryłę – 4; 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wiaty; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 9,0m; 9) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 4,0m; 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 11) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 13) intensywność zabudowy: od 0,30 do 0,80; 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 15) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z drogi wewnętrznej 4KR; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny; 17) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 18) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 19) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.

1MNW-U 2MNW-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa (usługi nieuciążliwe). Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w formie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na jednej działce budowlanej; 3) w każdym budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego; 4) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego; 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wiaty; 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna; 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: 9,0m; 9) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0m; 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 11) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 13) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,65; 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 15) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z drogi wewnętrznej 1KR lub 4KR; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego; 17) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 18) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 19) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
1MNS-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub usług W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub usługowa (usługi nieuciążliwe). Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 8,0m; 3) zabudowę należy realizować jako szeregową w formie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego w zabudowie szeregowej na jednej działce budowlanej; 4) w każdym budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego; 5) maksymalna liczba budynków tworzących jedną bryłę – 4; 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wiaty; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego w zabudowie szeregowej: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego w zabudowie szeregowej: 9,0m; 9) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 4,0m; 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 11) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych

	i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 13) intensywność zabudowy: od 0,30 do 0,80; 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 15) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 2KR; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego; 17) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 18) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 19) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
1UH	Teren zabudowy usług handlu W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa usług handlu. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w formie jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej; 3) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczych lub garażowych, lub gospodarczo-garażowych; 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe; 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna; 6) maksymalna wysokość budynku usługowego: 10,0m; 7) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, 9) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 11) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 13) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 3KR lub 4KR; 14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki: 15) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, 16) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży; 17) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 18) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.
1KDS	Teren drogi ekspresowej 1) droga publiczna ekspresowa S16 (obwodnica Olsztyna); 2) klasa techniczna S – ekspresowa; 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 70,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.
1KDD	Teren drogi dojazdowej 1) droga publiczna gminna; 2) klasa techniczna D – dojazdowa; 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.

1KR 3KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.
2KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.
4KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m; 3) przez teren przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV – ustalenia zgodnie z § 16 niniejszych ustaleń; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.
1KOP	Teren parkingu 1) parking publiczny; 2) lokalizacja miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 4) minimalna liczba miejsc postojowych – 10; 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%; 6) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 4KR; 7) maksymalna wysokość zabudowy – 3,0m; 8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.
2KOP	Teren parkingu 1) parking publiczny; 2) lokalizacja miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 4) minimalna liczba miejsc postojowych – 30; 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%; 6) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 4KR; 7) maksymalna wysokość zabudowy – 3,0m; 8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.
1IE	Teren elektroenergetyki 1) teren istniejących linii wysokiego napięcia i najwyższych napięć: 110 kV i 220 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - ustalenia zgodnie z § 16; 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną; 3) maksymalna wysokość słupów elektroenergetycznych – 50,0m; 4) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 5) dopuszcza się lokalizację dojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie kolidujących z liniami energetycznymi 110 kV i 220 kV, z uwzględnieniem zapisów § 16; 6) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 1KR, 3KR lub 4KR; 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 70%.

2IE 3IE	Teren elektroenergetyki 1) tereny pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV - ustalenia zgodnie z § 16; 2) tereny przeznaczone na polepszenie warunków zagospodarowania terenów 1MNW-U i 3MNW-MNB; 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 100%.
1IKP	Teren pompowni ścieków 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3,0m; 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 3) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 4KR; 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%.
1RZ	Teren zabudowy związanej z rolnictwem W zakresie przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji: budynków gospodarczych, inwentarskich, budowli i urządzeń technologicznych wykorzystywanych w rolnictwie. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) maksymalna liczba budynków – dwa budynki gospodarcze, dwa budynki inwentarskie; 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych; 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego i inwentarskiego: jedna kondygnacja nadziemna; 5) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i inwentarskiego: 12,0m; 6) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 18,0m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 8) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 10) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,40; 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 12) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z drogi wewnętrznej 3KR; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek gospodarczy plus 1 miejsce na 1 budynek inwentarski; 14) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie mniejszą niż 20 DJP; 15) działalność z zakresu chowu i hodowli zwierząt prowadzona na terenach zabudowy zagrodowej nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednie budynki przeznaczone na pobyt ludzi. 16) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 17) część terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV – obowiązują ustalenia zawarte w § 16 niniejszych ustaleń.
1ZP	Teren zieleni urządzonej 1) publiczny plac zabaw z siłownią zewnętrzną; 2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz urządzeń placu zabaw i siłowni; 3) dla obiektów małej architektury i urządzeń ustala się następujące parametry: a) maksymalna wysokość nie więcej niż 4,0 m, b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 75%; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako

	inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 5) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 1KR lub 4KR.
2ZP 3ZP 4ZP 5ZP 6ZP 7ZP	Teren zieleni urządzonej 1) zieleni urządzona o charakterze izolacyjnym od dróg; 2) tereny przeznaczone na polepszenie warunków zagospodarowania terenów 1MNS-U, 4MNS, 5MNS, 1MNW-U, 2MNW-U i 3MNW-MNB; 3) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury; 4) dla obiektów małej architektury ustala się następujące parametry: a) maksymalna wysokość nie więcej niż 4,0 m, b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 80%; 5) nakazuje się zagospodarowanie minimum 70% terenu w formie zieleni o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami, hałasem lub też roślin maskujących; 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Purda.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XL/312/2022 Rady Gminy Purda z dnia 31 marca 2022r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie Ostrzeszewo o nr 26/51 i 26/52. Plan obejmuje tereny niezabudowane przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda pod zabudowę wielofunkcyjną. Plan wprowadza uporządkowaną strukturę układu zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do sąsiednich osiedli podmiejskich. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Purda jest w trakcie opracowywania.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi własność prywatną oraz własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie (obwodnica Olsztyna). Jest położony bezpośrednio przy drodze ekspresowej S16 oraz przy granicy Gminy Purda z Miastem Olsztyn (ul. Graniczna), wyposażony w sieć wodociągową. Sieci kanalizacji sanitarnej, gazowa i elektroenergetyczna znajdują się w drogach gminnych i wewnętrznych przyległych do granic planu. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi projektowana droga gminna połączona z ul. Graniczną (własność Miasta Olsztyn), położoną wzdłuż zachodniej granicy planu oraz z drogą serwisową należącą do Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie, która przez wiadukt łączy tereny położone po obu stronach obwodnicy Olsztyna .

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.