

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
przyległych do drogi krajowej nr 53 położonych w obrębie Klewki oraz Szczęsne, obszar B**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i Uchwały Nr LII/404/2023 Rady Gminy Purda z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do drogi krajowej nr 53 położonych w obrębie Klewki oraz szczęsne, obszar B 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 terenów przyległych do drogi krajowej nr 53 położonych w obrębie Klewki oraz Szczęsne, obszar B, 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, będący jej integralną częścią;
 - 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

Plan miejscowy przeznaczają na cele nierolnicze i nieleśne: ha gruntów rolnych klas III, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra, z dnia r., znak

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków i ich elementów;
 - 3) strefa kontrolowana gazociągów – strefa od istniejących i projektowanych gazociągów określona w przepisach odrębnych.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§4

1. 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) przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica terenu zamkniętego;
 - 2) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) istniejący zjazd;
 - 2) granica pomiędzy drogą krajową i drogą powiatową.

§5

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem **U-P-INS**;
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub gazownictwa lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **KR-IG-ZN**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych w zabudowie;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §20-23.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii wiatru;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 4) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) wszelka działalność prowadzona na obszarze objętym planem miejscowym, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony zwierząt i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

§8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych 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.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§11

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem KDD.

§12

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem KDR.

§13

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

§14

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) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach 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.

§15

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem U-P-INS:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 25 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$;
- 3) nie ustala się parametrów dla działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i terenów oznaczonych symbolami KDR, KDD, KR-IG-ZN.

§16

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego;
- 2) w związku z pkt 1 w części graficznej planu miejscowego oznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
- 3) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne;
- 4) w granicach obszaru objętego planem miejscowym występują istniejące sieci gazowe wysokiego ciśnienia – zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje strefa kontrolowana gazociągów wysokiego ciśnienia w całości mieszcząca się w granicach terenu oznaczonego symbolem KR-IG-ZN;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem KR-IG-ZN obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.

§17

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

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

- remont sieci infrastruktury technicznej i 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, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w graniach terenów oznaczonych symbolem U-P-INS, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń od strony drogi krajowej, oraz ich przebudowa i rozbudowa, możliwa jest w odległości i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 4) przejścia poprzeczne sieci infrastruktury technicznej przez tereny drogi krajowej możliwe są na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) teren oznaczony symbolem KR-IG-ZN służy utrzymaniu i modernizacji gazociągów wysokiego ciśnienia, przejścia poprzeczne sieci infrastruktury technicznej możliwe są na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 6) 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) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) 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 ochrony przeciwpożarowej: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 8) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z energii słońca, o mocy dopuszczonej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Purda;
 - 10) dostępność komunikacyjna terenów z drogi krajowej oraz powiatowej;
 - 11) dostęp do drogi krajowej poprzez wydzieloną drogę oznaczoną symbolem 1KDD z włączeniem do istniejącego ronda na warunkach zarządcy drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U-P-INS:
 - dla składów i magazynów: zapewnić minimum 0,1 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostały obiektów:
 - zapewnić minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - zapewnić minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,

- zapewnić minimum 5 miejsc na 50 zatrudnionych,
- b) miejsca do parkowania należy zapewnić na działce budowlanej stanowiącej teren inwestycji,
- c) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- d) w zakresie miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić:
 - minimum 1 miejsce – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - minimum 2 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - minimum 3 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - minimum 4% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§18

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

§19

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: 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P-INS** (*ok. XXX ha*), **2U-P-INS** (*ok. XXX ha*):

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenia wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
 - b) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe,
 - pokrycie dachu dachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich i łukowych;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren elektrowni słonecznej nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik określony w lit. a dotyczy niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 25 000 m²,

- h) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. g, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- i) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §17 pkt 12;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1U-P-INS z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2U-P-INS z drogi powiatowej położonej poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez przebudowany istniejący zjazd oznaczony w części graficznej planu miejscowego;
- 7) tereny znajdują się częściowo w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują zasady określone w §16.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDR** (ok. XXX ha):

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 6) teren znajduje się częściowo w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują zasady określone w §16.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** (ok. XXX ha):

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KR-IG-ZN** (ok. XXX ha):

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub gazownictwa lub zieleni naturalnej;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej realizować wyłącznie w formie przejazdów łączących tereny oznaczone symbolami 1U-P-INS, 2U-P-INS;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren znajduje się częściowo w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują zasady określone w §16.

§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