



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia środa, 20 grudnia 2023 r.

Poz. 6452

### UCHWAŁA NR LIX/466/2023 RADY GMINY PURDA

z dnia 17 listopada 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów *Szczęśne 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 z późn. zm.) 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 *Szczęśne 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 *Szczęśne* 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 *Szczęśne 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 1. Ustalenia wprowadzające**

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:

- MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 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;
- 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.** Ilekroć 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 2.**

### **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 ceramiczna 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 ceramiczne, 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 eksponowanym 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 różnicowanych 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNW-MNB) - 565 m<sup>2</sup>, 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 wolnostojącej (MNW) - 1000 m<sup>2</sup>, przy czym do powierzchni działki wlicza się fragment terenu oznaczonego symbolem ZP;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) - 1000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 scaleń 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 – 300 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;

- 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, równoległe 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 2KR 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 terenu 1MNW następować będzie poprzez drogę wewnętrzną, z którą graniczy od strony północnej (poza granicami planu) i która ma połączenie z drogą publiczną gminną;
- 3) obsługa komunikacyjna pozostałych terenów następować będzie poprzez drogi wewnętrzne 1KR, 2KR i 3KR;
- 4) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;
- 5) 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 3.

#### 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
<b>1MNW</b>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b> W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>2)zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w formie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;</li> <li>3)w każdym budynku mieszkalnym dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego;</li> <li>4)na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego;</li> <li>5)na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wiaty;</li> <li>6)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;</li> <li>7)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;</li> <li>8)maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 9,0m;</li> <li>9)maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0m;</li> <li>10)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni,</li> <li>11)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy;</li> <li>12)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</li> <li>13)intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</li> <li>14)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;</li> <li>15)obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej graniczącej z terenem od</li> </ol>



	<p>strony północnej (poza granicami planu);</p> <p>16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>17) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>18) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>19) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1MNW-MNB</b>  <b>2MNW-MNB</b>  <b>3MNW-MNB</b>  <b>4MNW-MNB</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</b></p> <p>W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej;</p> <p>3) w każdym budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego;</p> <p>4) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego;</p> <p>5) na każdej działce dopuszcza się lokalizację jednej wiaty;</p> <p>6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;</p> <p>7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 9,0m;</p> <p>9) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0m;</p> <p>10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni,</p> <p>11) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy;</p> <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>13) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50;</p> <p>14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>16) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>17) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>18) obsługa komunikacyjna terenów 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB bezpośrednio z drogi wewnętrznej 2KR;</p> <p>19) obsługa komunikacyjna terenu 4MNW-MNB bezpośrednio z drogi wewnętrznej 1KR;</p> <p>20) przez tereny 2MNW-MNB i 3MNW-MNB przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV – ustalenia zgodnie z § 16;</p> <p>21) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1MNB</b>  <b>2MNB</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</b></p> <p>W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej;</p>

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

	<p>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.</p>
<p><b>2MNS</b> <b>5MNS</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej</b> W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>2)minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 8,0m;</li> <li>3)zabudowę należy realizować jako szeregową w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej na jednej działce budowlanej;</li> <li>4)w każdym budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego;</li> <li>5)maksymalna liczba budynków tworzących jedną bryłę – 7;</li> <li>6)na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wiaty;</li> <li>7)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;</li> <li>8)maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 9,0m;</li> <li>9)maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 4,0m;</li> <li>10)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni,</li> <li>11)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy;</li> <li>12)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40;</li> <li>13)intensywność zabudowy: od 0,30 do 0,80;</li> <li>14)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;</li> <li>15)obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z drogi wewnętrznej 2KR;</li> <li>16)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>17)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</li> <li>18)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</li> <li>19)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>3MNS</b> <b>4MNS</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej</b> W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>2)minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 8,0m;</li> <li>3)zabudowę należy realizować jako szeregową w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej na jednej działce budowlanej;</li> <li>4)w każdym budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego;</li> <li>5)maksymalna liczba budynków tworzących jedną bryłę – 4;</li> <li>6)na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wiaty;</li> <li>7)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;</li> <li>8)maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 9,0m;</li> <li>9)maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 4,0m;</li> <li>10)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni,</li> <li>11)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy;</li> </ol>

	<p>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 2KR;  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.</p>
<p><b>1MNW-U</b>  <b>2MNW-U</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług</b>  W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa (usługi nieuciążliwe).</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>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 terenu 1MNW-U bezpośrednio z drogi wewnętrznej 2KR;  16)obsługa komunikacyjna terenu 2MNW-U bezpośrednio z drogi wewnętrznej 1KR;  17)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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;  18)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;  19)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;  20)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1UH</b></p>	<p><b>Teren zabudowy usług handlu</b>  W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa usług handlu.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>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;</p>

	<p>4)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;</p> <p>5)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>6)maksymalna wysokość budynku usługowego: 10,0m;</p> <p>7)maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0m;</p> <p>8)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni,</p> <p>9)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy;</p> <p>10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40;</p> <p>11)intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50;</p> <p>12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;</p> <p>13)obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 3KR lub 2KR;</p> <p>14)miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki:</p> <p>15)nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</p> <p>16)nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;</p> <p>17)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>18)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.</p>
<b>1KDS</b>	<p><b>Teren drogi ekspresowej</b></p> <p>1)droga publiczna ekspresowa S16 (obwodnica Olsztyna);</p> <p>2)klasa techniczna S – ekspresowa;</p> <p>3)szerokość w liniach rozgraniczających – 70,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>4)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.</p>
<b>1KDD</b>	<p><b>Teren drogi dojazdowej</b></p> <p>1)droga publiczna gminna;</p> <p>2)klasa techniczna D – dojazdowa;</p> <p>3)szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>4)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.</p>
<b>1KR 3KR</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b></p> <p>1)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2)maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.</p>
<b>2KR</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b></p> <p>1)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2)maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m;</p> <p>3)przez teren przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV – ustalenia zgodnie z § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>4)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.</p>
<b>1KOP</b>	<p><b>Teren parkingu</b></p> <p>1)parking publiczny;</p> <p>2)lokalizacja miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3)obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>4) minimalna liczba miejsc postojowych – 10;</p> <p>5)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do</p>

	<p>powierzchni terenu – 15%;</p> <p>6)obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 2KR;</p> <p>7)maksymalna wysokość zabudowy – 3,0m;</p> <p>8)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.</p>
<b>2KOP</b>	<p><b>Teren parkingu</b></p> <p>1)parking publiczny;</p> <p>2)lokalizacja miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3)obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>4)minimalna liczba miejsc postojowych – 30;</p> <p>5)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%;</p> <p>6)obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 2KR;</p> <p>7)maksymalna wysokość zabudowy – 3,0m;</p> <p>8)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.</p>
<b>1IE</b>	<p><b>Teren elektroenergetyki</b></p> <p>1)teren istniejących linii wysokiego napięcia i najwyższych napięć: 110 kV i 220 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - ustalenia zgodnie z § 16;</p> <p>2)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną;</p> <p>3)maksymalna wysokość słupów elektroenergetycznych – 50,0m;</p> <p>4)obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>5)dopuszcza się lokalizację dojeżdż, dojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie kolidujących z liniami energetycznymi 110 kV i 220 kV, z uwzględnieniem zapisów § 16;</p> <p>6)obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 1KR, 3KR lub 2KR;</p> <p>7)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 70%.</p>
<b>2IE 3IE</b>	<p><b>Teren elektroenergetyki</b></p> <p>1)tereny pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV - ustalenia zgodnie z § 16;</p> <p>2)tereny przeznaczone na polepszenie warunków zagospodarowania terenów 1MNW-U i 3MNW-MNB;</p> <p>3)obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>4)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 100%.</p>
<b>1IKP</b>	<p><b>Teren pompowni ścieków</b></p> <p>1)maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3,0m;</p> <p>2)obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>3)obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 2KR;</p> <p>4)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%.</p>
<b>1RZ</b>	<p><b>Teren zabudowy związanej z rolnictwem</b></p> <p>W zakresie przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji: budynków gospodarczych, inwentarskich, budowli i urządzeń technologicznych wykorzystywanych w rolnictwie.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>2)maksymalna liczba budynków – dwa budynki gospodarcze, dwa budynki inwentarskie;</p> <p>3)ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;</p> <p>4)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego i inwentarskiego: jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>5)maksymalna wysokość budynku gospodarczego i inwentarskiego: 12,0m;</p> <p>6)maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 18,0m;</p>

	<p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni,</p> <p>8) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące cech zabudowy;</p> <p>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,40;</p> <p>11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;</p> <p>12) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z drogi wewnętrznej 3KR;</p> <p>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;</p> <p>14) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie mniejszą niż 20 DJP;</p> <p>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.</p> <p>16) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>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.</p>
<b>1ZP</b>	<p><b>Teren zieleni urządzonej</b></p> <p>1) publiczny plac zabaw z siłownią zewnętrzną;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz urządzeń placu zabaw i siłowni;</p> <p>3) dla obiektów małej architektury i urządzeń ustala się następujące parametry:</p> <p>a) maksymalna wysokość nie więcej niż 4,0 m,</p> <p>b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 75%;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>5) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 1KR lub 2KR.</p>
<b>2ZP 3ZP 4ZP 5ZP 6ZP 7ZP</b>	<p><b>Teren zieleni urządzonej</b></p> <p>1) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym od dróg;</p> <p>2) tereny przeznaczone na polepszenie warunków zagospodarowania terenów 1MNW, 4MNS, 5MNS, 1MNW-U, 2MNW-U i 3MNW-MNB;</p> <p>3) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury;</p> <p>4) dla obiektów małej architektury ustala się następujące parametry:</p> <p>a) maksymalna wysokość nie więcej niż 4,0 m,</p> <p>b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 80%;</p> <p>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;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń.</p>

#### **Rozdział 4.**

#### **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.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Jolanta Wilga**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/466/2023

Rady Gminy Purda

z dnia 17 listopada 2023 r.

Zalacznik2.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Załącznik nr 2**

do uchwały Nr LIX/466/2023  
Rady Gminy Purda  
z dnia 17 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Szczęśne i Ostrzeszewo, gmina Purda**

Tabela nr 1. Uwagi po pierwszym wyłożeniu.

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji, adres	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag	Dodatkowe wyjaśnienia
1	01.08.2023r.	Osoby fizyczne	dz. 26/51 i dz. 26/52 obręb Ostrzeszewo	1MNSU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub usług 2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej	1. Usunięcie „usług” z przeznaczenia terenu i wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. Usunięcie drogi 2KR z działki 26/52.	uwzględniona	uwzględniona	
2	09.08.2023r.	Osoby fizyczne	dz. 26/51 i dz. 26/52 obręb Ostrzeszewo	1MNSU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub usług 2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej	1. Usunięcie „usług” z przeznaczenia terenu i wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. Usunięcie drogi 2KR z działki 26/52.	uwzględniona	uwzględniona	W uwadze jest zapis o usunięciu drogi 2KR również z działki 26/53 obręb Ostrzeszewo, jednak w granicach tej działki nie ma drogi 2KR, ani granice planu nie obejmują działki 26/53.

Tabela nr 2. Uwagi po drugim wyłożeniu.

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji, adres	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag	Dodatkowe wyjaśnienia
W wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi.								

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr LIX/466/2023  
Rady Gminy Purda  
z dnia 17 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

dotyczy: **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Szczęsne i Ostrzeszewo, gmina Purda**

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Szczęsne i Ostrzeszewo, gmina Purda nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

**Załącznik nr 4**

do Uchwały Nr LIX/466/2023  
Rady Gminy Purda  
z dnia 17 listopada 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zostały przygotowane przez Radę Gminy i stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**



## 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 z późn. zm.).

### **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:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Purda podjęła Uchwałą Nr LVII/440/2023 z dnia 22 września 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **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 wewnętrzna 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.