

**UCHWAŁA NR VI/49/19**

**RADY GMINY W MAŁDYTACH**

z dnia 24 kwietnia 2019 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części obrębu Sambród,  
gm. Małdyty.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2019 r. poz. 506) oraz Uchwały Nr XXXI/266/2018 Rady Gminy Małdyty z dnia 29 marca 2018 roku, a także po analizie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty, przyjętego uchwałą XIV/115/16 z dnia 15 czerwca 2016 r.,

**Rada Gminy uchwala**

**co następuje:**

**§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty.**

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części obrębu Sambród zwany dalej „planem” o powierzchni 9,75 ha, którego granica od zachodu stanowi brzeg jeziora Sambród, od wschodu granica drogi (dz. nr 10-321), od północy granica działki nr 10-259, od południa granice działek nr 10-264/20 i nr 10-264/39.

3. Granice planu, wskazano na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, do niniejszej uchwały.

4. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. W sprawach nieregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

**Rozdział I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2. Wyjaśnienie określeń użytych w przepisach niniejszej uchwały:**

- 1) budynki rekreacji indywidualnej – oznacza to domy do okresowego wypoczynku tak zwane domy letniskowe, budynki wolnostojące parterowe;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość ustawienia ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej drogi, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 2,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie);
- 3) obszar planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 4) plan – mowa o niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru części obrębu geodezyjnego Sambród;

- 5) przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować w obszarze terenu wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczenie dopuszczone – oznacza rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić w koniecznym zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) rysunek planu – oznacza załącznik nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000;
- 8) teren – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) uciążliwość – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki pobytu poprzez obniżenie standardów środowiska poniżej obowiązujących norm z powodu hałasu, woni, zapylenia itd.

**§ 3. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru części obrębu Sambród jest określenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych planem.**

**§ 4. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2 „Przepisy Szczegółowe” i zostały zapisane zgodnie z podziałem terenu na funkcje, których oznaczenia odpowiadają oznaczeniom na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Na obszarze opracowania nie występują, a zatem ich określenie jest bezzasadne:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) tereny górnicze;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. W planie nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje obecne zagospodarowanie.

**§ 5. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.**

2. Oznaczenia stanowiące ustalenia planu na rysunku:

1) Ustalenia liniowe:

- a) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu lecz różnych zasadach zagospodarowania,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy;

2) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym, wyróżnione kolejnym numerem odniesionym do poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu, w tym:

- a) teren rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, oznaczone symbolem ML,
- b) teren rekreacji indywidualnej bez prawa zabudowy, oznaczone symbolem RI,
- c) teren zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN,
- d) tereny komunikacji:
  - drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW
  - ścieżki pieszo – jezdne oznaczone symbolem KDX
  - ścieżki piesze oznaczone symbolem KX.

3. Ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefy stanowisk archeologicznych,
- 2) strefa ochronna pomnika historii,
- 3) tereny objęte ochroną prawną – Obszar Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego;
- 4) zakaz zabudowy w strefie 100 m od linii brzegowej jeziora.

4. Linie wymiarowe.

## **Rozdział II**

### **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji zabudowy letniskowej wrysowane na rysunku planu, załączniku nr 1 do uchwały;
- 2) ustala się parametry zabudowy rekreacji indywidualnej zawarte w ustaleniach szczegółowych.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1) cały obszar planu znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego;

- 2) na Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego mają zastosowanie prawne formy ochrony przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi do w/w ustawy;
- 3) ustala się na obszarze opracowania planu zakaz nowej zabudowy w odległości 100,0 m od linii brzegowej jeziora, poza miejscami wyznaczonymi do zabudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- 4) ustala się kształtowanie terenów zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi i wybór gatunków rodzimych we florze polskiej do tworzenia nowych nasadzeń zieleni wysokiej;
- 5) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem ML i RI odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) Na obszarze planu wyznacza się strefy ochrony archeologicznej;
- 2) Przy realizacji prac budowlanych w granicach wyznaczonych stref archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.
- 3) Na obszarze planu wyznaczona jest strefa ochronna pomnika historii Kanału Elbląskiego, zaznaczona na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na obszarze objętym planem w Studium Uwarunkowań i Kierunkach Zagospodarowania Przemysłowego Gm. Małdyty nie wyznaczono przestrzeni publicznej.

#### **§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału terenu i nieruchomości.**

1. Nie przewiduje się obszarów objętych procedurą scalania i podziału terenu.
2. Zasady podziału nieruchomości:
  - 1) Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.
  - 2) Linie rozgraniczające, o których mowa w pkt. 2, poprowadzono po istniejących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) Adaptuje się istniejący podział terenu na działki po istniejących podziałach geodezyjnych z wyjątkiem nowych regulacji ustalonych planem wynikających z wyznaczenia terenu pod obsługę komunikacyjną w postaci dróg lub zieleni naturalną;
  - 4) dopuszcza się wtórny podział na działki, przy zachowaniu zasady:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki - 10,0 m,
    - c) każda działka będzie miała dostęp do drogi (zgodnie z przepisami odrębnymi).

#### **§ 11. Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się wyposażenie obszaru planu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, do której należy sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
- 2) ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przyłącza do budynków na poszczególnych działkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. Woda.

- 1) ustala się, że każda działka przeznaczona pod zabudowę będzie wyposażona w wodę do celów bytowych;
  - 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
    3. Ścieki bytowe.
  - 1) ustala się, że każda działka przeznaczona pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi ścieki będzie odprowadzała do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się w okresie przejściowym do unieszkodliwiania ścieków realizować oczyszczalnie przydomowe.
    4. Energia elektryczna.
  - 1) ustala się zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, każda działka rekreacji indywidualnej z dopuszczoną zabudową letniskową będzie podłączona do sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się realizację paneli słonecznych na użytek własny lokalizowanych na działce.
    5. Telekomunikacja.
- W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy odrębne ustawy prawo telekomunikacyjne oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi.

#### § 12. Zasady zachowania bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Ustala się, że na sieci wodociągowej zewnętrznej umieszczone będą hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 2.

#### USTALENIA SZCZEGÓLWE

#### § 13. Karta terenów ML: w tym 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML; powierzchnia terenów ogółem – 6,729 ha.

1. Ustala się tereny rekreacji indywidualnej z zabudową w formie zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej, w tym budynki letniskowe, wiaty, zadaszenia, mała architektura, zieleń w postaci drzew i krzewów;
- 2) dopuszczone: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, podjazdy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ustępie 5 i 6 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

obszar planu objęty jest Obszarem Ochrony Krajobrazu Kanału Elbląskiego, na którym obowiązują przepisy odrębne;

5. Zasady kształtowania zabudowy, ustalenia:

- 1) budynki letniskowe:
  - a) budynki budować z uwzględnieniem hałasu komunikacyjnego wynikającego z bliskiego sąsiedztwa linii kolejowej,
  - b) powierzchnia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) maksymalna wysokość budynku do okapu: 4,5 m npt; maksymalna wysokość do najwyższej położonej kalenicy dachu – 6,5 m npt.,
  - d) budynki jedno kondygnacyjne, dopuszcza się w budynkach antresole, maksymalna wysokość ścianki kolankowej wewnątrz budynku 1,2 m,
  - e) dach wysoki, wielospadowy, o równoramiennym nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°;

2) wiaty i zadaszania:

- a) maksymalna wysokość do najwyższej położonej kalenicy dachu – 4,5 m npt.
- b) dach o nachyleniu od 5° do 30°,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 m<sup>2</sup>.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie działki: 10 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 80%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:  $0,01 < I < 0,10$ ;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 2) zabrania się wydobywania torfu do celów gospodarczych,
- 3) zabrania się wprowadzania zmian stosunków wodnych;
- 4) likwidowanie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu z drogi gminnej znajdującej się poza obszarem planu, dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW lub dróg pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem KDX oraz pieszych oznaczonych KX;
- 2) ustala się wskaźniki obsługi parkingowej – minimum jedno, maksimum dwa miejsca postojowe na jeden budynek letniskowy, o nawierzchni przepuszczalnej np. wyłożonej płytami ażurowymi.

**§ 14. Karta terenów RI: w tym 1RI, 2RI, 3RI i 4RI; powierzchnia terenów ogółem – 1,857 ha.**

1. Ustala się tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RI.

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: rekreacja indywidualna,

- a) ustala się wykorzystanie terenu do rekreacji indywidualnej,
- b) urządzenie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;

2) dopuszczone: sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ustępie 5 i 6 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obszar planu objęty jest Obszarem Ochrony Krajobrazu Kanału Elbląskiego, na którym obowiązują przepisy odrębne;

5. Zasady kształtowania zabudowy, ustalenia: zakaz zabudowy.

6. Zasady zagospodarowania terenu: zieleń z dużym udziałem zieleni naturalnej zgodnej z warunkami gruntowymi.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 2) zabrania się wydobywania torfu do celów gospodarczych,
- 3) zabrania się wprowadzania zmian stosunków wodnych;

4) likwidowanie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu z pieszo – jezdnej KDX lub dróg pieszych KX;
- 2) ustala się wskaźniki obsługi parkingowej – jedno miejsce postojowe na działce o nawierzchni przepuszczalnej.

**§ 15. Karta terenu 1ZN i 2ZN; powierzchnia terenu razem 0,197 ha.**

1. Ustala się teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) dopuszczone: budowlę infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie dopuszczone musi spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady kształtowania zabudowy: zakaz zabudowy z wyjątkiem ust. 2, pkt 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów ZN oraz ograniczeń w jego użytkowaniu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną do terenu z drogi wewnętrznej o symbolu KDW oraz drogi pieszej oznaczonej symbolem KX
- 2) wskaźniki obsługi parkingowej: zakaz lokalizacji miejsc postojowych i parkingów.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren Zn jako podziemne.

**§ 16. Karta terenów komunikacji, w tym KDD, KDW, KDX, KX.**

1. Ustala się zasady kształtowania i obsługi komunikacji: obszar objęty planem obsługiwany jest poprzez gminną drogę publiczną znajdującą się poza obszarem planu.

2. Dla wewnętrznej obsługi komunikacyjnej terenu wydzielono drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW, drogi pieszo - jezdne oznaczone symbolem KDX oraz drogi piesze oznaczone symbolem KX, dla których ustala się następujące parametry:

- 1) Drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1KDW oraz 2KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 – 8,0 m,
  - b) jezdnia jednoprzestrzenna o nawierzchni gruntowej, wzmocniona płytą ażurową,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych do parkowania;
- 2) Droga pieszo-jezdna oznaczona symbolem 1KDX przeznaczona dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogę 4,5 – 5,0 m,
  - b) nawierzchnia gruntowa, wzmocniona płytą ażurową;
  - c) zakaz miejsc postojowych do parkowania;
- 3) Droga piesza oznaczona symbolem 1 KX:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,0 do 3,5 m,
  - b) nawierzchnia gruntowa;
- 4) Droga piesza oznaczona symbolem 2 KX:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 2,0 m,
- b) nawierzchnia gruntowa;
- 5) Przeznaczenie dopuszczone: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone:
  - a) realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) lokalizacja sieci i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17. Stawka procentowa pobierana przez gminę na podstawie art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustala się stawkę procentową pobieraną przez gminę, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia wynoszącą 30 % różnicy wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3.**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.**

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

~~PREZEWODNICZĄCY  
Gminy Małdyty  
Mirosław Cymer~~



## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części obręb Sambród, gm. Małdyty

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXI/266/2018 Rady Gminy Małdyty z dnia 29 marca 2018 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części obręb Sambród, gm. Małdyty.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 9,75 ha, znajduje się w północnej części gminy, a jego granice wyznaczają: od strony północno - wschodniej droga gminna wzdłuż do linii kolejowej Elbląg – Olsztyn, od strony południowej i zachodniej – brzeg jeziora Sambród od północy i południa działki rolne.

W wyniku realizacji ww. uchwały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady wynikające z uwarunkowań kulturowych i przyrodniczych oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* uwzględniono poprzez określenie: linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeń wykonawczych;
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe* uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wysokości budynków oraz powierzchni zabudowy działki;
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami*
  - a) cały obszar planu znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, gdzie mają zastosowanie prawne formy ochrony przyrody i przepisy odrębne obligatoryjne do przestrzegania,
  - b) ustala się zakaz zabudowy w strefie 100,0 m od linii brzegowej jeziora, poza miejscami wyznaczonymi dla nowej zabudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy już istniejącej,
  - c) wprowadzenie obligatoryjności zachowania terenów zieleni naturalnej wskazanych na rysunku planu,
  - d) ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej,
  - b) wyposażenie obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej, tymczasowo ścieki bytowe do urządzeń dopuszczonych prawem;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:* w granicach opracowania znajdują się tereny, na których możliwe są zachowane ślady osadnictwa, tereny te objęto ochroną konserwatorską, wprowadzając strefy ochrony archeologicznej;
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* uwzględniono poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni* poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, wykorzystanie walorów przyrodniczych poprzez wykorzystanie ich dla funkcji rekreacji i wypoczynku;

- 7) *prawo własności* uwzględniono poprzez utrzymanie istniejących granic własności oraz wyznaczenie linii rozgraniczających terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego, kontynuację dotychczasowych funkcji terenów;
  - 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące dostępu do dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury, wysokości obiektów budowlanych i budowli;
  - 9) *potrzeby interesu publicznego* uwzględniono poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod zieleń i drogi;
  - 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej celu publicznego oraz zasad ich realizacji;
  - 11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* poprzez zamieszczenie informacji na BIP Urzędu Gminy Małdyty, ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
    - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu go do publicznego wglądu,
    - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres urzędu miasta,
    - c) możliwości zapoznania się z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz z niezbędną jego dokumentacją;
  - 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* uwzględniono poprzez docelowe doprowadzenie do terenu sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów bytowych, oraz tymczasem możliwość tymczasem realizacji studni na własnej działce.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Małdyty ważył interesy publiczne i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analiz przedprojektowych.

Teren rolny niskiej klasy bonitacyjnej (V i VI) kilkadziesiąt lat temu podzielono na działki i sprzedano w obrocie prawnym poszczególnym właścicielom, którzy wykorzystują je do rekreacji indywidualnej. Na tym terenie wypoczywają latem całe rodziny czerpiąc zdrowie i energię, regenerując swoje zdrowie i siły do pracy i nauki na cały rok.

Brak planu zagospodarowania przestrzennego nie pozwala na tym terenie na zagospodarowanie go zgodnie z kształtowaniem ładu przestrzennego zabudowy i zagospodarowania.

Projekt planu w swym założeniu jest kontynuacją istniejącej już funkcji, przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej. Wprowadza ustalenia dotyczące ochrony środowiska ustalając maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną. A przede wszystkim umożliwi realizację nowej zabudowy co umożliwi wypoczynek w godziwych warunkach na pozostałych działkach.

Przed podjęciem uchwały intencyjnej wpłynął wniosek do Rady Gminy Małdyty od Komitetu Organizacyjnego Działkowców o podjęcie prac nad planem, który umożliwi zabudowę i zagospodarowanie posiadanych działek. Rada Gminy przychyliła się do wniosku Komitetu Organizacyjnego Działkowców i podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu dla tego obszaru.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 8 pism od organów administracji, które po rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Małdyty zostały uwzględnione.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lutego do 5 marca 2019 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oraz istniejący układ komunikacyjny;
  - 2) uwzględniono przebieg istniejących tras komunikacyjnych, do terenu brak możliwości transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
  - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dróg wewnętrznych, pieszo-jezdnych oraz dróg pieszych;
  - 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu obejmuje obszar, gdzie przeważają tereny rekreacyjne oraz tereny zabudowy rekreacyjnej oraz zieleni naturalnej.

## **II. Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty.**

W 2016 roku dokonano zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gm. Małdyty (uchwała Rady Gminy Małdyty Nr XIV/115/16 z dnia 15 czerwca 2016 r.), wobec tego nie dokonano w obecnej kadencji rady, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oceny aktualności opracowań planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy.

Projektowane zagospodarowanie terenu objętego planem jest zgodne z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty”. Obszar planu znajduje się w strefie zabudowy rekreacyjno-turystycznej zlokalizowanej nad jeziorem Sambród w niedalekiej odległości od zwartej zabudowy wsi Sambród.

Analizowany teren jest objęty ochroną prawną w postaci Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

## **III. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy przedprojektowej do projektu planu.**

Tereny objęte planem są w przeważającej części użytkowane rolniczo. Są to grunty V - VI kl.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia zagadnienia zasad zagospodarowania przestrzennego, zagadnienia prawne, ekonomiczne, środowiskowe i rozwojowe przedstawione w analizie przedplanistycznej.

Najkorzystniejszą formą zagospodarowania terenu w kontekście planowanej zabudowy jest zabudowa i zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne oraz jej uzupełnienie na terenach niezabudowanych, w otoczeniu zieleni, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej.

Analiza chłonności wykazuje niewielki teren przeznaczony pod uzupełnienie zabudowy rekreacyjnej w zabudowę letniskową, zważając na uwarunkowania i specyfikę rozpatrywanego obszaru, a w szczególności jego cechy środowiskowe.

## **IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych dochodów i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy finansowej wskazują, że projektowana zmiana przeznaczenia oraz przewidywane zagospodarowanie nie spowoduje strat dla budżetu gminy.

Realizacja nowej zabudowy na terenie objętym planem jest ekonomiczna z punktu widzenia budżetu Gminy, z uwagi na fakt uzupełnienia nową zabudową terenów już zainwestowanych.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części obszaru obrębu Sambród w Małdytach wykazała, iż realizacja planu w okresie 10-cio letnim wygeneruje

dochody do budżetu gminy wyłącznie z podatków od nieruchomości oraz opłaty planistycznej związanej sprzedażą działek.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna gminy Małdyty, i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatni wskaźnik zaktualizowanej wartości netto – NPV, mówi o przyjęciu inwestycji, jednakże projekt miejscowego planu może być zaakceptowany, również w przypadku, gdy inwestycja przyniesie ekonomiczne straty. Otóż wskaźnik NPV obrazuje wyłącznie te skutki, których wielkość można pomierzyć w walorach ekonomicznych. Nie uwzględnia natomiast innych (niemierzalnych) pozytywnych aspektów uchwalenia planu miejscowego, takich jak aspekt społeczny i przestrzenny, o których nie należy zapominać. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych. Wykazane nakłady inwestycyjne związane z uchwaleniem miejscowego planu i będą poniesione wyłącznie na sporządzenie planu.

Gmina w okresie 10 lat poniesie wydatki na budowę sieci infrastruktury technicznej w tym wodociąg i kanalizację sanitarną, która realizowana będzie dla miejscowości Sambród, z której siecią rozdzielczą podłączony będzie obszar planu. Obecnie istniejące wyposażenie obszaru planu w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, na dzień sporządzenia planu i prognozy finansowej, jest wystarczające do realizacji założeń planu, jednakże docelowo należy założyć, iż istnieje potrzeba realizacji na tym terenie infrastruktury technicznej w postaci sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej oraz poprawy nawierzchni drogi publicznej, która prowadzi nie tylko do obszaru objętego planem lecz zapewnia dostępność komunikacyjną do siedlisk rolniczych położonych nad jeziorem.

Z uwagi na fakt, iż prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, rzeczywiste wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru obrębu Sambród na podstawie prognozy finansowej oceniono pozytywnie, gdyż plan umożliwia istniejące rekreacyjne wykorzystanie terenu oraz funkcjonowanie obecnej zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zapewnia ład przestrzenny oraz zwiększa atrakcyjność terenu.



Załącznik nr 2  
do uchwały nr VI/49/19  
Rady Gminy Małdyty  
z dnia 24 kwietnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU CZĘŚCI OBRĘBU SAMBRÓD, GM. MAŁDYTY**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z art. 17 pkt 14 stwierdza się, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU CZĘŚCI OBRĘBU SAMBRÓD, GM. MAŁDYTY** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 1 lutego 2019 roku do 5 marca 2019 roku oraz w okresie, po terminie wyłożenia, do 27 marca 2019 roku do projektu planu nie wniesiono żadnej uwagi.

~~PRZEWODNICZĄCY~~  
~~Rady Gminy~~  
Mirostaw Cymer

Załącznik nr 3  
do uchwały nr VI/49/19  
Rady Gminy Małdyty  
z dnia 24 kwietnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI  
ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU CZĘŚCI OBRĘBU SAMBRÓD, GM. MAŁDYTY  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) określa się sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W uchwale dot. **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU CZĘŚCI OBRĘBU SAMBRÓD, GM. MAŁDYTY** brak inwestycji infrastrukturalnych należących do zadań własnych Gminy.

Z obszarem planu graniczy publiczna droga gminna, która stanowi powiązanie obszaru planu z układem komunikacyjnym gminy, w której Gmina zamierza zrealizować sieć wodociągu komunalnego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
~~Rady Gminy~~  
*Mirosław Cymer*