

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty
w obrębie geodezyjnym Małdyty, działka nr 5/15**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty, Rada Gminy Małdyty uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty, działka nr 5/15, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu zostały określone na podstawie uchwały Nr XV/139/2016 Rady Gminy Małdyty z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty działka nr 5/15.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Małdyty o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. Rysunek obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
 - 1) granic planu,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 4) zieleni do zachowania,
 - 5) oznaczeń wynikających z przepisów odrębnych - granica otoczenia kanału elbląskiego wpisana do rejestru zabytków,
 - 6) oznaczeń przeznaczenia terenów: **MN/U** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, **U** – zabudowy usługowej, **ZU** – zieleni urządzonej, **ZI** – zieleni izolacyjnej, **WS** – wód powierzchniowych śródlądowych, **KDW** – dróg wewnętrznych, **KDP** – ciągów pieszych.

4. Zasady cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane, droga publiczna gminna oraz linia brzegowa jeziora stanowią treść informacyjną planu.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 2,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych), z zastrzeżeniem §12 ust. 10,
- 3) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć ostatnią kondygnację nadziemną, znajdującą się pomiędzy najwyższym stropem, a dachem stromym, o ściankach kolankowych nie wyższych niż 1,5 m, przeznaczoną na pobyt ludzi,

- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

2. Tereny oznaczone symbolami:

- 1) 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U – przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) 1U, 2U, 3U – przeznacza się na cele zabudowy usługowej,
- 3) 1ZU, 2ZU – przeznacza się na cele zieleni urządzonej,
- 4) 1ZI, 2ZI – przeznacza się na cele zieleni izolacyjnej,
- 5) 1WS – przeznacza się na cele wód powierzchniowych śródlądowych,
- 6) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW – przeznacza się na cele dróg wewnętrznych,
- 7) 1KDP, 2KDP – przeznacza się na cele ciągów pieszych.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

2. W granicach planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 20 m, z wyłączeniem obiektów związanych z siecią elektroenergetyczną wysokiego napięcia oraz z zastrzeżeniem maksymalnych wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. W granicach planu warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam regulują przepisy odrębne.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu wskazuje się (odpowiednio) maksymalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2. Tereny w granicach planu leżą w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie prawne formy ochrony z tytułu przepisów o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi do w/w ustawy.

3. Na przedmiotowym obszarze zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

4. Działalność usługowa powinna być prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających nieprzekraczanie norm uciążliwości wynikających z przepisów odrębnych.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) elektrowni wiatrowych,
- 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Obszar objęty planem w części położony jest w otoczeniu Kanału Elbląskiego wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. A-1274 z dnia 17.01.1979 r., chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek.

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów :

- 1) oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U - 1500 m²,

- 2) oznaczonych symbolem **1U, 2U, 3U** – 2000 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 30m.
4. Ustala się położenie granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale 65° + 115°.
5. Ustala się możliwość wydzielania działek innych niż w pkt 2 i 3, na których sytuowane będą urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania innych terenów, w tym podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W granicach planu:

- 1) nie występują tereny górnicze,
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) nie występują obszary przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 4) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 5) w trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 9. W granicach planu ustala się ilość miejsc parkingowych:

1. Miejsca do parkowania, w tym garaże należy realizować w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja, według minimalnego wskaźnika:

- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 2) 4 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu nie ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§11. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U**.

1. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** - 1500 m².

3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej ustala się w wielkości 30%,

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej ustala się w wielkości 50%,

5. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8.

7. Zabudowę należy realizować:

- 1) maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym i wysokości do 9 m, a budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, do 6 m,

- 2) maksymalnym wyniesieniu parteru ponad projektowaną rzędną terenu 0,5 m, jeżeli teren jest płaski i do 1 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%,
 - 3) w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego może znajdować się garaż.
8. Zadaszenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych należy:
- 1) realizować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $30^\circ + 45^\circ$,
 - 2) kryć dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu.
9. Zadaszenia budynków gospodarczych i garażowych należy realizować:
- 1) w formie dachów dwuspadowych, wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^\circ + 45^\circ$,
 - 2) w odcieniach czerwieni lub brązu.
10. Ustala się możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej (np. wiaty, miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, ogrodzenia do wysokości 1,6 m i obiekty małej architektury).
11. Ustala się dojazd do terenów poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW mające połączenie z drogami publicznymi znajdującymi się poza granicami planu.

§12. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 1U, 2U i 3U.

1. Zabudowę należy kształtować jako obiekty budowlane zgodne z przeznaczeniem podstawowym.
2. Ustala się minimalne powierzchnia działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami U - 2000 m².
3. Zabudowę należy kształtować do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U: 20 m,
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2U: 18 m,
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem 3U: 12 m.
4. Dachy budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku od 15° do 30° lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15° .
5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 25%.
7. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2.
8. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8.
9. Ustala się możliwość realizacji m.in. dojazdów do nieruchomości, miejsc parkingowych, parkingów podziemnych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.
10. Zabrania się przekraczania wyznaczonej linii zabudowy od strony drogi krajowej S7 przez elementy budynku takie jak: loggie, balkony, wykusze wysunięte poza obrys budynku (mniej niż 2,0 m) oraz elementy wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych).

§13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 1ZU i 2ZU.

1. Wprowadza się zakaz zabudowy budynkami.
2. Ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 1ZI i 2ZI.

1. Wprowadza się zakaz zabudowy budynkami.
2. Ustala się zagospodarowanie terenu wielowarstwową zielenią o cechach izolacyjnych.

3. Ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 1WS.

1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.

2. Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące wód powierzchniowych.

§16. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.

1. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) 1KDW - 15 m,

2) 2KDW – 10 m,

3) 3KDW i 4KDW – 8 m.

2. Ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KDP i 2KDP.

1. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDP i 2KDP - 5m.

2. Ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej i systemów komunikacji

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę.

1. W celach bytowych i przeciwpożarowych każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci wodociągowej.

2. Zaopatrzenie w wodę w obszarze objętym planem nastąpi z gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych.

3. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci w granicach działek budowlanych i terenów zieleni, o ile nie zakłóci to realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem tych terenów.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków:

1. Każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych i terenów zieleni, o ile nie zakłóci to realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem tych terenów.

§ 20. Wody opadowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnych nieruchomości, alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego.

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki budowlanej lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych w granicach dróg. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych i terenów zieleni, o ile nie zakłóci to realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem tych terenów.

3. Dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 22. Budynek w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła.

§ 23. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy prawo telekomunikacyjne wraz z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.

§ 24. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.
2. Zewnętrznym układem komunikacyjnym dla terenów w granicach planu są drogi publiczne gminne.

§ 25.1. Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.

2. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

§ 26. W granicach planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 27. W granicach planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 28. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Miroslaw Cymer

**Uzasadnienie do uchwały Nr X/88/19 Rady Gminy Małdyty
z dnia 30 października w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty, działka nr 5/15.**

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),
ti.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §3, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §4, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §11, §12, §13, §14, §15, §16 i §17 z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §11, §12, §13, §14, §15, §16 i §17.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.
W przedmiotowym planie uregulowano też kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków.
W planie wskazano dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz.1161 ze zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – obszar planu położony jest w części w otoczeniu Kanału Elbląskiego wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. A-1274 z dnia 17.01.1979 r. Obszar ten jest chroniony na podstawie przepisów odrębnych.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §11, §12, §13, §14, §15, §16 i §17 przedmiotowego projektu dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności wystąpią w na terenach zieleni urządzonej, na terenach zieleni izolacyjnej oraz w granicach otoczenia Kanału Elbląskiego wpisanego do rejestru zabytków.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – zgodnie z ustaleniami planu - tereny dróg wewnętrznych przeznaczone są także do realizacji celów związanych z budową oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**
 Uchwałą Nr XV/139/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty, działka nr 5/15, Rada Gminy Małdyty podjęła w dniu 28 września 2016 r. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Małdyty kolejno:
 - ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
 - zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
 - wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - rozpatrzył złożone wnioski,
 - sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
 - sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
 - uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
 - wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
 - ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

– wyznaczył termin w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej plan ustala możliwość zaopatrzenia działki budowlanej w wodę z ujęcia własnego.

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Małdyty Nr XIV/115/16 z dnia 15 czerwca 2016 r.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez powiązanie istniejącego systemu sieci dróg publicznych z zaprojektowanymi drogami wewnętrznymi. Powstały układ komunikacyjny zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

W interesie publicznym jest również wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.

Ze względu na brak uchwalonej przez Radę Gminy Małdyty analizy w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Małdyty nie przeanalizowano zgodności ustaleń planu z wynikami ww. analizy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania **przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty, działka nr 5/15** na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyska dochody z tytułu art. 36 ust. 4 w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku uchwalenia planu nie wystąpią odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W granicach planu nie wystąpią zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Powyższe skutki finansowe uchwalenia zmiany planu pozwalają na jego uchwalenie.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – wójt gminy przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty, działka nr 5/15” powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Małdyty niniejszej uchwały jest uzasadnione.

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

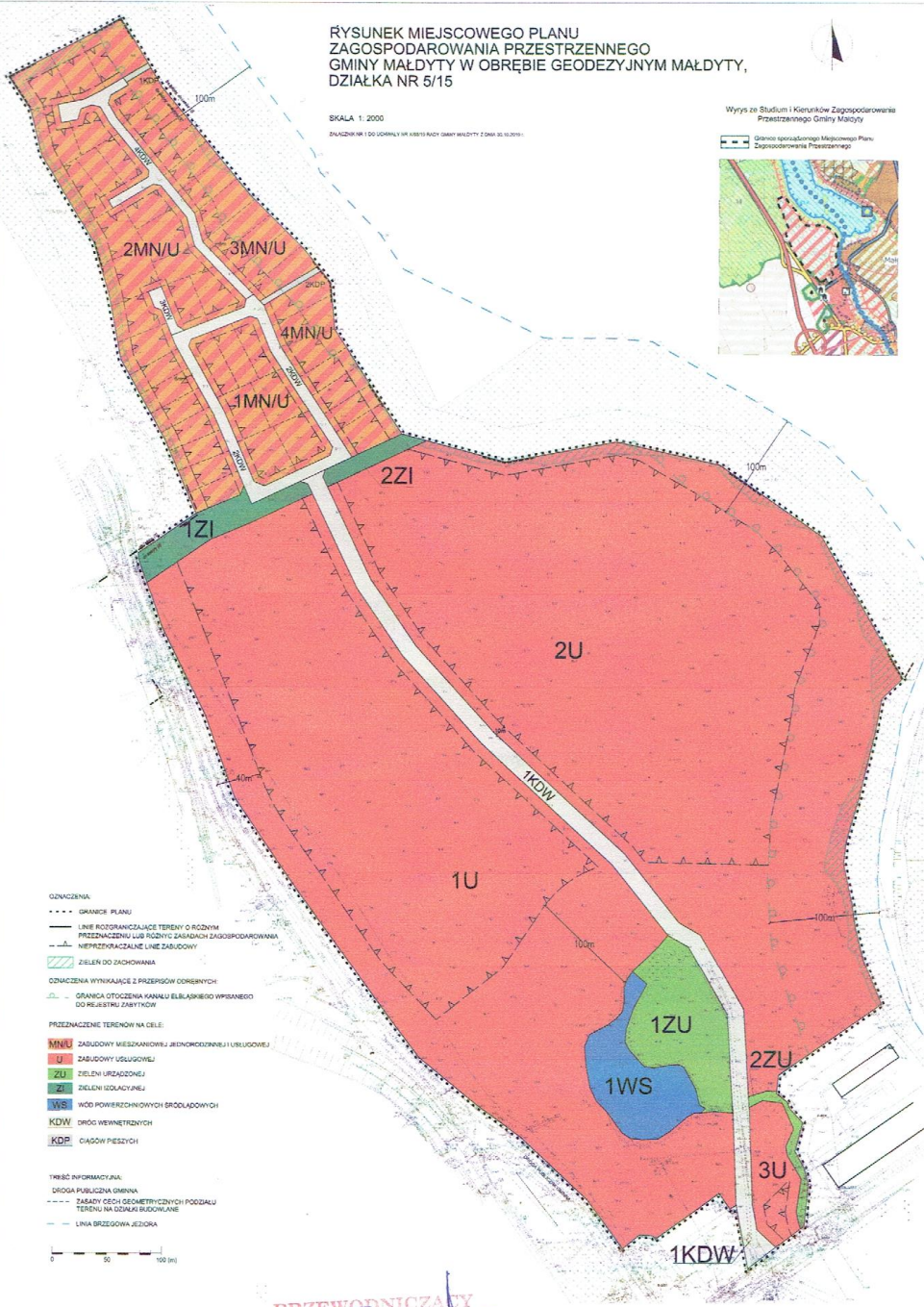
WŁAŚCICIEL: URZĄD GMINY MAŁDYTY

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁDYTY W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MAŁDYTY, DZIAŁKA NR 5/15

SKALA 1: 2000
 ZNAKOWY NR 1 DO DOKUMENTU NR 18511 ROKU 2011 GMINY MAŁDYTY, Z DNIA 26.10.2011r.

Wzrys ze Studium i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Małdyty

Złotocieński Miejski Plan Zagospodarowania Przemysłowego



- OZNACZENIA:**
- GRANICZ PLANU
 - LINIE ROZMIAROWANIA TERENU O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIACH
 - - - - - NIEPRZEMIANALNE LINIE ZABUDOWY
 - ▨ ZIELENI DO ZACHOWANIA
- OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW OKREŚLONYCH:**
- GRANICA OTOCZENIA KANAŁU ELBŁASKIEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:**
- MN/U** ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNOCZYNNEJ I USŁUGOWEJ
 - U** ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - ZU** ZIELENI URZĄDOWEJ
 - ZI** ZIELENI ISOLACYJNEJ
 - WS** WÓD POWIERZCHNIOWYCH BRODADOWYCH
 - KDW** DROG WEWNĘTRZNYCH
 - KDP** CIĄGÓW PIESZYCH
- TRZECI INFORMACYJNA:**
- DROGA PUBLICZNA GMINNA
 - - - - - ZASADY SIŁY GEOMETRYCZNYCH PODDAJU TERENU NA DODATKI BUDOWLANE
 - LINIA BRZEZGOWA JEZIORA

*PRZEWODNICZĄCY
 Rady Gminy
 Mirosław Cymel*

**RADA GMINY
MAŁDYTY**

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr X/ 88/ 19
Rady Gminy Małdyty
z dnia 30 października 2019r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Małdyty postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W związku z treścią § 26 uchwały w granicach planu nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

~~PRZEWODNICZĄCĄ
Rady Gminy~~
Miroslaw Cymel