

UCHWAŁA NR...../.....
RADY GMINY MAŁDYTY
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **gminy Małdyty,**
w obrębie geodezyjnym Małdyty, działki nr: 2/91, 2/92, 2/5, 2/6, 202/1, 202/2 i 202/3.

Na podstawie art. 20, a także art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.)

Rada Gminy Małdyty uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Po analizie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Małdyty – stwierdza się, że zapisy planu nie naruszają zapisów Studium.
2. Zgodnie z uchwałą nr VIII/63/19 Rady Gminy Małdyty z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty, działki nr: 2/91, 2/92, 2/5, 2/6, 202/1, 202/2 i 202/3, którego granice zostały wyznaczone na załączniku graficznym do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty, działki nr: 2/91, 2/92, 2/5, 2/6, 202/1, 202/2 i 202/3, który składa się z:
 - 1) tekstu planu;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, który jest załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczącego uwag do planu, który jest załącznikiem nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania, który jest załącznikiem nr 3 do uchwały.
 - 5) Dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały;
3. Tekst planu składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) Rozdział I – Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział II – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) Rozdział III – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) Rozdział IV – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 5) Rozdział V – Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania;
 - 6) Rozdział VI - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych;
 - 7) Rozdział VII - Przepisy końcowe.
4. Informacje ogólne dotyczące planu:
 - 1) łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 45,8681 ha;
 - 2) opracowaniem objęto tereny przeznaczone pod zabudowę wielofunkcyjną, w tym: usługową, mieszkaniową, usług turystycznych i rekreacji indywidualnej.

§ 2

Definicje użytych pojęć:

- 1) **dach stromy dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia dachu** – dach o przekroju dwuspadowy o kącie nachylenia minimum 22°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy, lukarn i balkonów;
- 2) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji dla danej nieruchomości;
- 3) **obiekt pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz budynek gospodarczy służący do produkcji rolnej w tym silosy i magazyny, garaż na pojazd mechaniczny;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – dominująca na danym terenie funkcja istniejąca lub projektowana, obejmująca więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 5) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej, nie przekraczająca 49% powierzchni terenu;
- 6) **rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;
- 9) **teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 10) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy, nie dotyczy urządzeń i budowli;
- 11) **usługi nieuciążliwe** – działalność prowadzona 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.

Rozdział II

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 3

1. W granicach opracowania planu występuje forma ochrony przyrody - Obszar Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego.
2. Dla ustalonej formy ochrony przyrody obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Dla całego obszaru planu ustala się, że należy użytkować go w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego.
4. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzać do ich zanieczyszczenia.
5. Wody opadowe zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.

6. Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
7. Tereny rolne graniczące z ciekim wodnym należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód.
8. Istniejące zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne, należy objąć ochroną zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - 1) dziko występujących roślin objętych ochroną;
 - 2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
 - 3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Rozdział III

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 4

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się częściowo w granicach strefy ochronnej pomnika historii Kanału Elbląskiego, dla której obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z obowiązującymi przepisami odnośnie ochrony zabytków.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 5

Ustala się następujące zasady obsługi:

1. Energia elektryczna:
 - 1) zasilanie odbiorców – z projektowanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) stacje transformatorowe i rozdzielnice należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg lub terenach zieleni.
2. Telekomunikacja:
 - 1) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących lub projektowanych sieci;
 - 2) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę;
 - 3) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.
4. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z zasadami zagospodarowania ścieków przyjętymi w gminie;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o niskoemisyjne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) w oparciu o istniejące lub nowe układy drogowe, na podstawie istniejących lub projektowanych zjazdów z dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) w obrębie dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) drogi pożarowe – należy przewidzieć utworzenie takich dróg jeżeli wymagają tego obowiązujące przepisy;
- 4) lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty parkingowej ustala się:
 - a) należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi od 6 do 15;
 - b) 2 miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 16-40;
 - c) 3 miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 41-100;
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział V

Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania

§ 6

1. Celem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:
 - 1) ustalenie zasad kształtowania zabudowy i obsługi infrastruktury;
 - 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego.
2. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:
 - 1) tereny rolnicze z możliwością lokalizacji siedliska rolniczego – **01R/RM**;
 - 2) tereny usług - **02U, 09U, 14U**;
 - 3) tereny zieleni izolacyjnej – **03ZI, 10ZI, 15ZI**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **od 04MN do 07MN, 11MN, 13MN, 16MN, 18MN**;
 - 5) tereny zieleni naturalnej – **08Zn, 12Zn, 17Zn**
 - 6) tereny usług turystycznych lub/i rekreacji indywidualnej – **19UTL, 20UTL, 21UTL**;
 - 7) tereny dróg wewnętrznych – **od KDW1 do KDW12**;
 - 8) teren ciągu pieszo-jezdnego – **KDX13, KDX14**.
3. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania planu;
 - 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji i sposobie użytkowania;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy;
 - 4) numery i rodzaje funkcji terenów elementarnych;
 - 5) uwarunkowania kulturowe;
 - 6) uwarunkowania przyrodnicze;
 - 7) elementy informacyjne.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) podziały geodezyjne:
 - a) nie ustala się obszarów objętych scalaniem gruntów;
 - b) zasady podziału na nowe działki budowlane ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.
 - 3) obszary przeznaczone do rehabilitacji i jej zasady – nie ustala się.

Rozdział VI **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

§ 7

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **01R/RM** – o powierzchni 12,8111 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny rolne;
 - b) uzupełniające: siedlisko rolnicze;
 - c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) sposób zagospodarowania - tereny rolne;
 - b) podział na nowe działki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Wskaźniki zabudowy:
 - a) Dopuszcza się budowę siedliska rolnego;
 - b) budynek główny, jako obiekt wolnostojący lub w zespole z innymi obiektami;
 - c) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
 - d) dopuszczalne usytuowanie głównych kalenic budynków względem frontu działki: prostopadłe lub równoległe;
 - e) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 5% pokrycia działki zabudową;
 - f) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m;
 - g) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 10,0 m;
 - h) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli; maksymalnie 15,0 m;
 - i) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - j) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60 m;
 - k) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - l) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - m) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 25– 45°;
 - n) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości;
 - o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 14 m od krawędzi drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
 - p) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
 - q) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,3.
 - r) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;

§ 8

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **02U, 09U, 13U** – o łącznej powierzchni 4,5243 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny usług;
 - b) uzupełniające: nie ustala się;
 - c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) tereny należy zagospodarować jako tereny usług nieuciążliwych;
 - b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 2000 m²;

- c) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla usług;

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) budynek główny, jako obiekt wolnostojący lub w zespole z innymi obiektami;
- b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- c) dopuszczalne usytuowanie głównych kalenic budynków względem frontu działki: prostopadłe lub równoległe;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 12,0 m;
- f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 10,0 m;
- g) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli; maksymalnie 15,0 m;
- h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- i) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60 m;
- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 25– 45°;
- m) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 14 m od krawędzi drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów drogowych, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- p) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- q) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 na każde 100 m² powierzchni usługowej lub 1mp/1 pokój;
- r) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%;
- s) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1.

§ 9

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **03ZI, 10ZI, 14ZI** – o łącznej powierzchni 0,9635 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- c) tymczasowe – nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) tereny należy zagospodarować jako pas zieleni izolacyjnej mieszanej (zimnozielonej i liściastej, zarówno krzewy jak i drzewa) o szerokości min. 10 m;
- b) dopuszcza się ukształtowanie terenu w postaci wału oddzielającego tereny usług od zabudowy mieszkaniowej;

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;
- c) współczynnik intensywności zabudowy: nie ustala się.
- d) podział na nowe działki – nie mniejsze niż obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi.

§ 10

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **04MN, 05MN, 06MN, 07MN, 11MN, 13MN, 15MN, 16MN, 18MN** – o łącznej powierzchni 16,7465 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) uzupełniające: nie ustala się;
 - c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 1000 m² z tolerancją do 5%;
 - c) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) Wskaźniki zabudowy:
 - a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
 - b) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;
 - c) dopuszczalne usytuowanie głównych kalenic budynków względem frontu działki: prostopadłe lub równoległe;
 - d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
 - e) dopuszczalna wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m;
 - f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 7,0 m;
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
 - i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 25– 45°;
 - l) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości;
 - m) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów drogowych;
 - n) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
 - o) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie;
 - p) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;
 - q) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,5.

§ 11

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **08Zn, 12Zn, 17Zn** – o łącznej powierzchni 0,3299 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
 - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna;
 - c) tymczasowe – nie ustala się.
- 4) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) tereny należy zagospodarować jako pas zieleni naturalnej;
 - b) dopuszcza się prace porządkowe.
- 5) Wskaźniki zabudowy:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 100%;
- c) nie dopuszcza się możliwości zabudowy.

§ 12

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **19UTL** – o łącznej powierzchni 2,0222 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej;
 - b) uzupełniające – nie ustala się;
 - c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) podział na nowe działki nie mniejsze niż podział na nowe działki nie mniejsze niż 1500 m² z tolerancją do 5%;
 - b) dopuszcza się usługi turystyki i/lub rekreacji indywidualnej;
 - c) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowego i zabudowy mieszkaniowej;
- 3) Wskaźniki zabudowy:
 - a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce;
 - a) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
 - b) dopuszczalne usytuowanie głównych kalenic budynków względem frontu działki: prostopadłe lub równoległe;
 - c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 15% pokrycia działki zabudową;
 - d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 10,0 m;
 - e) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 7,0 m;
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
 - h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 25– 45°;
 - l) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości;
 - m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających terenów drogowych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - n) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
 - o) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 na każde mieszkanie;
 - p) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;
 - q) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,8.

§ 13

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **20UTL, 21UTL** – o łącznej powierzchni 3,0659 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 3) Przeznaczenie terenu:
 - d) podstawowe – tereny rekreacji indywidualnej;
 - e) uzupełniające – nie ustala się;
 - f) tymczasowe: nie ustala się.
- 4) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) podział na nowe działki nie mniejsze niż podział na nowe działki nie mniejsze niż 1000 m² z tolerancją do 5%;
 - b) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowego i zabudowy mieszkaniowej;
 - c) w pasie szerokości 100 m od linii brzegów zbiorników wodnych, obiekty budowlane realizowane mogą być zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz., poz. 4144);
- 4) Wskaźniki zabudowy:
 - b) budynek główny jako obiekt wolnostojący; dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce;
 - c) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
 - d) dopuszczalne usytuowanie głównych kalenic budynków względem frontu działki: prostopadłe lub równoległe;
 - e) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 15% pokrycia działki zabudową;
 - f) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 8,0 m;
 - g) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 6,0 m;
 - h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - i) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
 - j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - k) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - l) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - m) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 25– 45°;
 - n) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości;
 - o) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
 - p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0 m od linii brzegu jeziora, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - q) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów drogowych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - r) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
 - s) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 na każde mieszkanie;
 - t) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;
 - u) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6.

§ 14

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW5, KDW7, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12** – o łącznej powierzchni 3,4214 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

- b) uzupełniająca: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
 - c) tymczasowe – nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak istniejąca, min. 8,0 m;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 15

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami **KDW4, KDW6, KDW8**, – o łącznej powierzchni 0,1469 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
 - b) uzupełniająca: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
 - c) tymczasowe – nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak istniejąca, min. 6,0 m;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 16

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **KDX13** – o powierzchni 0,3426 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren ciągu pieszo-jezdnego;
 - b) uzupełniająca: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
 - c) tymczasowe – nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 4,0 m;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 17

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **KDX14** – o powierzchni 0,0221 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren ciągu pieszy;
 - b) uzupełniająca: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
 - c) tymczasowe – nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 3,0 m;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział VII
Przepisy końcowe

§ 18

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

- 1) dla terenów oznaczonych jako: 01R/RM, 02U, 03ZI, 04MN, 05MN, 06MN, 07MN, 08Zn, 09U, 10ZI, 11MN, 12Zn, 13MN, 14U, 15ZI, 16MN, 17Zn, 18MN, 19UTL, 20UTL, 21UTL, od KDW1 do KDW12, KDX13, KDX14 – ustala się stawkę 30%.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.

§ 20

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

Przewodniczący Rady Gminy Małdyty

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Małdyty
z dniar.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty, w obrębie geodezyjnym Małdyty, działki nr: 2/91, 2/92, 2/5, 2/6, 202/1, 202/2 i 202/3, do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Gminy w Małdytach nie wpłynął żaden wniosek, który zakwalifikowano jako uwagę do w/w projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt.11 i 12 oraz art.18 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Małdyty
z dniar.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rada Gminy Małdyty, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty, w obrębie geodezyjnym Małdyty, działki nr: 2/91, 2/92, 2/5, 2/6, 202/1, 202/2 i 202/3, na wniosek Wójta Gminy Małdyty rozstrzyga, co następuje:

- 1) na obszarze opracowanego planu gmina Małdyty nie posiada dróg publicznych;
- 2) teren objęty opracowaniem nie jest uzbrojony;
- 3) gmina nie będzie ponosiła skutków finansowych związanych z uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Małdyty ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawami”.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty, w obrębie geodezyjnym Małdyty, działki nr: 2/91, 2/92, 2/5, 2/6, 202/1, 202/2 i 202/3**, jest zakończeniem procedury rozpoczętej Uchwałą nr VIII/63/19 Rady Gminy Małdyty z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty, w obrębie geodezyjnym Małdyty, działki nr: 2/91, 2/92, 2/5, 2/6, 202/1, 202/2 i 202/3, podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planu obejmuje ok. 45,8681 ha i podzielony jest na 35 terenów elementarnych:

- 1) tereny rolnicze z możliwością lokalizacji siedliska rolniczego – **01R/RM**;
- 2) tereny usług - **02U, 09U, 14U**;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej – **03ZI, 10ZI; 15ZI**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **od 04MN do 07MN, 11MN, 13MN, 16MN, 18MN**;
- 5) tereny zieleni naturalnej – **08Zn, 12Zn, 17Zn**
- 6) tereny usług turystycznych lub/i rekreacji indywidualnej – **19UTL, 20UTL, 21UTL**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – **od KDW1 do KDW12**;
- 8) teren ciągu pieszko-jezdnego – **KDX13**,
- 9) teren ciągu pieszego - **KDX14**.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2

Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalając zasady kształtowania nowej zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – szczególnie w zakresie ochrony terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono w zakresie miejsc postojowych do usług;
- walory ekonomiczne przestrzeni – teren obecnie jest częściowo uprawiany rolniczo. Zmiana funkcji na funkcje powiązane z mieszkalnictwem, usługami, rekreacją i wypoczynkiem podniesie wartość ekonomiczną nieruchomości.
- prawo własności – teren leżący w granicach planu jest w terenie prywatnym.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – (poprzez uzgodnienie z właściwym organem wojskowym) nie wprowadzono zapisów, które niekorzystnie wpłyną na bezpieczeństwo lub obronność państwa;
- potrzeby interesu publicznego – dopuszcza się możliwość, że tereny zieleni urządzonej mogą być realizowane jako tereny publiczne, ogólnodostępne. Zabezpieczono swobodny dostęp do brzegów jeziora.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – wprowadzono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu, również poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń i na BIP Urzędu Miasta Zalewa. Udział

społeczeństwa został zapewniony również zgodnie z wymogami 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;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa poprzez ogłoszenia w prasie i obwieszczenia na tablicy ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu o możliwości udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości prac planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę przewidują również zaopatrzenie w sytuacjach kryzysowych.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3

Ważone były aspekty ekonomiczne i środowiskowe w celu określenia rachunku strat i zysków w tych aspektach. Zachowano część terenów użytkowanych rolniczo oraz wprowadzono pas zieleni naturalnej jako ciąg ekologiczny pozwalający na swobodną migrację zwierząt.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4

Na terenie opracowania planu planuje się rozwój terenów rolnych, mieszkaniowych i usługowych, w tym usług turystyki i rekreacji, zgodnie z obowiązującym Studium.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Dotychczas Wójt Gminy Małdyty nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności zmiany planu miejscowego z przedmiotową analizą.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W granicach opracowania planu miejscowego gmina nie posiada swoich terenów, które mogłyby zostać przedmiotem sprzedaży. Tereny nie będą uzbierane przez gminę, więc gmina nie poniesie z tego tytułu kosztów. Natomiast zgodnie z prognozą można spodziewać się przychodu z opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej oraz wzrostu podatków lokalnych.

6. Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- Ogłoszono i obwieszczono podjęcie uchwały o przystąpieniu;
- Uzgodniono zakres prognozy wpływu na środowisko;
- Sporządzono projekt planu z uwzględnieniem wniosków, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- Sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków ekonomicznych planu;
- Uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie;
- Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej;
- W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Rada Gminy Małdyty, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdziła także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.