

UCHWAŁA NR XLVIII/323/23
RADY GMINY MAŁDYTY
z dnia 24 maja 2023 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 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40)

Rada Gminy Małdyty uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy
ogólne
§ 1

1. Po analizie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego 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;
 - 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. W miejscowym planie określa się obowiązkowo elementy wyszczególnione art. 15 pkt. 2. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. 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 o symetrycznych katach nachylenia dachu** – dach 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 50% 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 zagospodarowaniu 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** – w stosunku do budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w stosunku do budowli i obiektów małej architektury mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury;
- 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 zachować;
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

W granicach planu nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną.

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) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.
4. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych:
 - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) w sytuacji braku warunków przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z wykorzystaniem rozwiązań alternatywnych, tj. do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi – przy czym rozwiązaniem preferowanym jest przydomowa oczyszczalnia ścieków (o ile na jej zastosowanie pozwalają warunki lokalne, w tym gruntowo-wodne);
 - 3) 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 przyrodnicze;
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;
 - 2) 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: zabudowa zagrodowa;
 - c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) sposób zagospodarowania - tereny rolne;
 - b) podział na nowe działki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- c) dla terenu ustala się obowiązujące poziomy hałas zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 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 9,0 m;
 - h) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli związanych z produkcją rolną; 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 lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - m) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 35– 45°;
 - n) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do ceglastej czerwieni;
 - o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 14 od linii rozgraniczających z drogą publiczną o nr 148026N (poza granicami planu), 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 terenu ustala się obowiązujące poziomy hałas zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy usługowej;
- 3) Wskaźniki zabudowy:
- a) budynek główny, jako obiekt wolnostojący lub w zespole z innymi obiektami;
 - b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
 - c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% pokrycia działki zabudową;
 - d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 12,0 m;
 - e) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 10,0 m;
 - f) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli; maksymalnie 15,0 m;
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60 m;
 - i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

- j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe,
o symetrycznych kątach nachylenia połączeń dachowych;
- k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: dla dachów płaskich – nie ustala się, dla dachów stromych 35– 45°;
- l) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do ceglastej czerwieni, dla dachów płaskich nie ustala się;
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 14 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną o nr 148026N (poza granicami planu) , zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów drogowych, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- p) 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;
- q) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%;
- r) 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 jednorodzinnej;

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 względem krawędzi dróg;
- 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 lub wielospadowe z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 35– 45°;
- l) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do ceglastej czerwieni;
- 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:

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) tereny należy zagospodarować jako biologicznie czynne;
- b) dopuszcza się dodzielenie terenów do sąsiednich działek;.

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 100%;
- c) zakaz 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 terenu ustala się obowiązujące poziomy hałas zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4) Wskaźniki zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce
- b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- c) dopuszczalne usytuowanie głównych kalenic budynków względem frontu działki: prostopadłe lub równoległe;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 11,0 m;
- f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 7,0 m;
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną granicą, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 35– 45°;
- m) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do ceglastej czerwieni;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających terenów drogowych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- o) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
- p) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 na każde mieszkanie;
- q) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;
- r) 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:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny 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 1000 m² z tolerancją do 5%;
- b) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałas zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 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);

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce;
- b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- c) dopuszczalne usytuowanie głównych kalenic budynków względem frontu działki: prostopadłe lub równoległe;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 8,0 m;
- f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 6,0 m;

- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 35– 45°;
- m) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach zbliżonych do ceglastej czerwieni;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0 m od linii brzegu jeziora, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów drogowych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- q) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
- r) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 na każde mieszkanie;
- s) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;
- t) 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) uzupełniające: 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) uzupełniające: 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) uzupełniające: 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 pieszego;
- b) uzupełniające: 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 30% 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.

§ 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

Miroslaw Cymer