**Uchwała Nr ..................**

**Rady Gminy Małdyty**

**z dnia .........................**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Zajezierze, działki nr 2/26 i 2/27**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Małdyty, uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Zajezierze, działki nr 2/26 i 2/27, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr XVII/138/20 Rady Gminy Małdyty z dnia 2 września 2020r. w sprawie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Zajezierze, działki nr 2/26 i 2/27.

1. Plan składa się z następujących elementów:
2. ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
3. rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, który stanowi załącznik Nr 1do uchwały.
4. Rozstrzygnięcia wymaganego przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.
5. Dane przestrzenne wymagane przepisami art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.
6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
7. granic planu,
8. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
9. nieprzekraczalnych linii zabudowy,
10. wymiarowania,
11. przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.
12. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.
13. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:
14. terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
15. terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
16. terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
17. granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
18. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
19. krajobrazu kulturowego,
20. krajobrazów priorytetowych.

**§ 3.** Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
2. obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
3. teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
4. linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
5. nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia.
6. powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu sobolem:
2. ML – na cele zabudowy rekreacji indywidualnej,
3. KDD – na cele dróg publicznych klasy dojazdowej,
4. KDW – na cele dróg wewnętrznych.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.
3. Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.
4. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni oraz wkomponowania zadrzewień w sposób zagospodarowania terenów.
5. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.
6. W ramach jednego zamierzenia budowlanego ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki połaci dachowych.
7. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać przy uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego. Ustala się nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.
2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, tereny oznaczone symbolami ML jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
3. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wspomnianych w §6 ust 2, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód powierzchniowych i podziemnych jak również pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.
5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.
7. W granicach planu zakazuję się lokalizowania elektrowni wiatrowych.
8. Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Na obszarze planu nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa w związku z brakiem opracowanego audytu krajobrazowego.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu nie występują tereny i obiekty zabytkowe, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

**§ 8.** Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania.

* 1. Tereny **zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone symbolami: **1ML,
	2ML**.
1. Przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej.
2. Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
3. jednego budynku rekreacji indywidualnej,
4. budynków gospodarczych i garażowych,
5. obiektów małej architektury,
6. Dopuszcza się lokalizację:
7. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
8. miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
9. ogrodzeń,
10. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,03.
11. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,5.
12. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%.
13. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
14. Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku rekreacji indywidualnej – do 150 m2.
15. Wysokość zabudowy: do 9 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
16. Maksymalna liczba kondygnacji budynków rekreacji indywidualnej - do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, a budynków gospodarczy i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna.
17. Dopuszcza się realizacje piwnic.
18. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30o-45o.
19. Rodzaj i kolorystyka dachu– dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha trapezowa, blacha na rąbek stojący lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.
20. Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień.
21. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
22. Dopuszcza się roboty budowlane w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
23. Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal rekreacji indywidualnej.
24. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m2.
	1. Tereny **dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone symbolem **1KDD**.
25. Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
26. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
27. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
28. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
29. ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
	1. Tereny **dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**.
30. Przeznaczenie: drogi wewnętrznej;
31. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
32. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
33. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m, zmienną w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
34. ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
	1. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

**§ 10.** Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

* 1. Roboty budowlane oraz lokalizacja budynków i infrastruktury technicznej w pobliżu istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń.

**§ 11.**Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

* 1. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
	2. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.
	3. Dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę rekreacji indywidualnej na terenie ML ustala się minimalną powierzchnię działki w wielkości 1000 m2.
	4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70o do 110o,

**§ 12.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

* 1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną gminną klasy dojazdowej, której fragment oznaczony w planie jest jako 1KDD oraz układ dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW.
	2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
	3. W granicach planu:
1. Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
2. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji ww. sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.
6. Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej SN i nNi urządzeń elektroenergetycznych należy realizować w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i nie zmieniający przeznaczenia terenu.
8. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 100kW, z zastrzeżeniem §6 ust. 7.
9. Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
10. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi
	1. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
11. gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
12. wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
13. sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.
	1. Ustala się zaopatrzenie budynków w energię cieplną ze źródeł charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza.

**§ 13**. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

* 1. W planie nie wyznacza się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
	2. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolem 1KDD, stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 15**. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

* 1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

* 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

**§ 17.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

* 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.

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

Przewodniczący Rady Gminy