

**Uchwała Nr V/39/19  
Rady Gminy Małdyty  
z dnia 20 marca 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek Nr 196/5, 196/6, 196/8, 196/11, 196/14 położonych w obrębie  
Dziśnity, miejscowości Szymonówko, gmina Małdyty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.) oraz Uchwały Nr XVIII/166/2016 z dnia 21 grudnia 2016r Rady Gminy Małdyty w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 196/5, 196/6, 196/8, 196/11, 196/14 położonych w obrębie Dziśnity, miejscowości Szymonówko, gmina Małdyty, Rada Gminy Małdyty, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małdyty, uchwała, co następuje:

**§1.**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 196/5, 196/6, 196/8, 196/11, 196/14 położonych w obrębie Dziśnity, miejscowości Szymonówko, gmina Małdyty”, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:
  - 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – stanowiącego załącznik nr 1;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącego załącznik nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy – stanowiącego załącznik nr 3;
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
  - 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Ze względu na brak zastosowania plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

## ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

### §2.

1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:
  - 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;
  - 2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
    - a) granica opracowania;
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
    - d) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
  - 3) Pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

### §3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu;
  - 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
  - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
  - 4) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;

### §4.

1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym zgodnie z rysunkiem planu:

<b>ML</b>	- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
<b>ZN</b>	- tereny zieleni naturalnej;
<b>KDW</b>	- tereny dróg wewnętrznych.

#### § 5.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1, oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi danego terenu funkcjonalnego;
  - 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza budowy.

#### § 6.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska:
    - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
    - b) zakaz nasypywania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich;
    - c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z dróg i placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
    - d) wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzić do odbiorników lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych;
    - e) zakaz wprowadzania do ziemi substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 2) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:
    - a) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne:
      - ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
      - pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
    - b) ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowywania odpadów w sposób zgodny z odpowiednimi planami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem możliwości segregacji odpadów.
  - 3) ustala się w zakresie ochrony przyrody:
    - a) teren opracowania planu znajduje się w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego” na którym obowiązują przepisy w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego;
    - b) zadrzewienia i zakrzaczenia w obszarze ZN pozostawić w stanie niezmienionym.
  - 4) ustala się w zakresie ochrony krajobrazu i zasad kształtowania krajobrazu:

- a) nakaz kształtowania nowej zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych;

#### § 7.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenia scalania nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla ML - 1000 m<sup>2</sup>;

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej –19 m, nie dotyczy działek skrajnych i narożnych.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt. 2 i 3 pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami oraz w przypadku wydzielenia działki na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

#### § 8.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) jako zasadę przyjmuje się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej w pasie dróg;

a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;

2) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:

a) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne z drogi gminnej Nr 148019N;

b) drogi pożarowe projektować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

a) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż jedno stanowisko dla każdej działki budowlanej;

- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni;
  - b) do czasu stworzenia możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się jako rozwiązanie przejściowe odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) ustala się zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) w przypadku poszczególnych działek budowlanych wody opadowe odprowadzić poprzez projektowany system kanalizacji deszczowej lub zagospodarować we własnym zakresie przez inwestora;
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych za pomocą kabli doziemnych;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli słonecznych;
- 8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli słonecznych;
- 9) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - a) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### § 9.

1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

#### § 10.

1. Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

OZNACZENIE PRZEZNACZENIA TERENU	WYSOKOŚĆ PROCENTOWA STAWKI [%]
ML	1%
ZN	1%
KDW	1%

### ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 11.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1ML, 2ML, 3ML**;
  - 1) ustala się przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
    - b) uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, wiaty, altany;
  - 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) na jednej działce budowlanej zezwala się na lokalizację tylko jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego;
    - b) budynki rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej;
    - c) budynki gospodarcze lub garażowe lub gospodarczo - garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do budynku rekreacji indywidualnej;
    - d) zezwala się na lokalizację nie więcej niż dwóch wiat i dwóch altan na działce;
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, tj. 6 m od granicy działki od strony dróg;
  - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 50%;
    - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 0,5;
    - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 0,05;

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- e) minimalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 5%;
- 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków rekreacji indywidualnej:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe w rozumieniu przepisów odrębnych, jednak nie wyżej niż 10,00 m do głównej kalenicy mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
  - b) dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°-45°, zezwala się także na tarasy dachowe;
  - c) dach kryty dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką, blachą trapezową, gontem lub materiałami je imitującymi, do pokryć dachu wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego – nie dotyczy tarasów dachowych;
  - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, okładziny ceramiczne, w kolorze bieli i beżu;
- 5) ustala się parametry techniczne budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych, wiat i altan:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m do głównej kalenicy;
  - b) dachy budynków, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką, blachą trapezową, gontem lub materiałami je imitującymi. Do pokryć dachu wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego;
- 6) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 1ML, 2ML, 3ML: 1000 m<sup>2</sup>;

## § 12.

- 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1ZN;
  - 1) ustala się przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
    - 2) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;
    - 3) zadrzewienia i zakrzaczenia pozostawić w stanie niezmienionym
    - 4) obszar 1ZN należy włączyć do przyległych działek budowlanych i zagospodarować łącznie.



**§ 13.**

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW;
  - 1) ustala się przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
    - b) uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego zgodnie z rysunkiem planu, tj. 8 m w liniach rozgraniczających;

**§ 14.**

**Postanowienia końcowe**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały  
Nr V/39/19  
Rady Gminy Małdyty  
z dnia 20 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 196/5, 196/6, 196/8, 196/11, 196/14 położonych w obrębie Dziśnity, miejscowości Szymonówko, gmina Małdyty**

Do projektu ww. planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 t.j.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały  
Nr V/39/19  
Rady Gminy Małdyty  
z dnia 20 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 196/5, 196/6, 196/8, 196/11, 196/14 położonych w obrębie Dziśnity, miejscowości Szymonówko, gmina Małdyty z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2019.506 t.j.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 t.j.) Rada Gminy Małdyty postanawia, co następuje:

na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 196/5, 196/6, 196/8, 196/11, 196/14 położonych w obrębie Dziśnity, miejscowości Szymonówko, gmina Małdyty, nie ma inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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