

**Uchwała Nr XXVIII/208/21**  
**Rady Gminy Małdyty**  
**z dnia 20 października 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Małdyty w obrębie geodezyjnym Zajezerze, dla części działki nr 336/18**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 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.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Zajezerze, dla części działki nr 336/18, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr XVII/139/20 Rady Gminy Małdyty z dnia 2 września 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w obrębie geodezyjnym Zajezerze, dla części działki nr 336/18.

2. Plan składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcia wymaganego przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowi załącznik Nr 2 do uchwały,
  - 4) Dane przestrzenne wymagane przepisami art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
  - 1) granic planu,
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 4) strefy ochrony archeologicznej,
  - 5) wymiarowania,
  - 6) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.
4. Oznaczenia i informacje na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:
  - 1) położenia w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego
5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.
6. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:
  - 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 4) granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) krajobrazu kulturowego,
- 7) krajobrazów priorytetowych.

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

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
  - 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
  - 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
  - 3) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 4) 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.
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.
  - 6) 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:

Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu sobolem:

- 1) ML – na cele zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 2) 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 uwzględnieniu 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 zakazuje 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.

Plan ustala ochronę stanowiska archeologicznego o nr ew.: AZP 18-67/23, w formie strefy ochrony archeologicznej. W wyznaczonej strefie zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

**§ 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:
    - a) jednego budynku rekreacji indywidualnej,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych,
    - c) obiektów małej architektury
  - 3) Dopuszcza się lokalizację:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
    - b) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
    - c) ogrodzeń,
  - 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,03.
  - 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,75.
  - 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%.
  - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
  - 8) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku rekreacji indywidualnej – do 150 m<sup>2</sup>.
  - 9) Wysokość zabudowy: do 9 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
  - 10) Maksymalna liczba kondygnacji budynków rekreacji indywidualnej - do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, a budynków gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna.
  - 11) Dopuszcza się realizację piwnic.
  - 12) Zadania budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
  - 13) 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.

- 14) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 15) 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.
- 16) Dopuszcza się roboty budowlane w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
- 17) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal rekreacji indywidualnej.
- 18) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

2. Tereny **dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**.

- 1) Przeznaczenie: drogi wewnętrzne;
- 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 8 m, zmienną w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednio właściwe przepisy budowlane.

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

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.

**§ 10.** 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 m<sup>2</sup>.

4. Dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę rekreacji indywidualnej na terenie ML ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 18 m.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,

**§ 11.** 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 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 nN i 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
4. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
    - a) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
    - b) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
    - c) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.
  5. Ustala się zaopatrzenie budynków w energię ciepłą ze źródeł charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza.
  6. W granicach planu nie ustala się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**§ 12.** 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 lokalnym i ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 14.** 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%.

**§ 15.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Małdyty.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Mirosław Cymer