



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 8 maja 2019 r.

Poz. 2301

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 XVII/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, uchwala, 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 1. **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:

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej; ZN - tereny zieleni naturalnej; KDW - 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 scalenia nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla ML - 1000 m²;
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 wydzielania 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 2. **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 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 30o-45o, 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 wyglądzie 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 m²;

§ 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 niezmiennym
- 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

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



SKALA 1:1000
10m 100m



Ustalenia:

- | | |
|--------------------------------|---|
| | granica opracowania |
| | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| | nieprzekraczalna linia zabudowy |
| | tereny zabudowy rekreacji indywidualnej |
| | tereny zieleni naturalnej |
| | tereny dróg wewnętrznych |
| Oznaczenia informacyjne | |
| | zasady podziału na działki |



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

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

Autor opracowania:		Podpis	Data
Główny projektant:	Urbanista Artur Lewartowski		

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.

Przewodniczący Rady Gminy
Mirosław Cymer

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