



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 11 kwietnia 2024 r.

Poz. 2103

UCHWAŁA NR LVII/386/24 RADY GMINY MAŁDYTY

z dnia 13 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małdyty, przyjętego uchwałą Nr XIV/115/2016 Rady Gminy Małdyty z dnia 15 czerwca 2016 r. ze zmianami, Rada Gminy Małdyty uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty - etap I, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 80 ha.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr LI/344/23 Rady Gminy Małdyty z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i 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) granic terenów z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także zawierające ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.

3. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) fragment granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego,
- 2) obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków,

3) granice strefy ochronnej terenu zamkniętego-kolejowego.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

6. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) terenów zamkniętych,
- 4) granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
- 5) krajobrazu kulturowego,
- 6) krajobrazów priorytetowych.

8. W trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 3. Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację pojęć użytych 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 oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu.
- 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 lub innego naziemnego obiektu kubaturowego i elementów w tym konstrukcji wspornych paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej tereny komunikacji lub innych obiektów i urządzeń. Linie zabudowy nie dotyczą 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) Usługi – należy przez to rozumieć działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, wykonywaną w samodzielnych obiektach budowlanych lub w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innym przeznaczeniu.
- 6) Usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, w szczególności w zakresie emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.
- 7) Uciążliwości – zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) RZM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 3) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 4) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 6) U – tereny usług,
- 7) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- 8) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki,
- 9) UAA - teren usług administracji,
- 10) UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 11) UR - teren usług kultu religijnego,
- 12) U-P – tereny usług lub produkcji,
- 13) U-KK – usług lub komunikacji kolejowej i szynowej – dworzec kolejowy,
- 14) I – teren infrastruktury technicznej,
- 15) ZD – teren ogrodów działkowych,
- 16) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 17) ZN – tereny zieleni naturalnej,
- 18) KDZ – teren dróg zbiorczych,
- 19) KDL – tereny dróg lokalnych,
- 20) KDD – tereny dróg dojazdowych,
- 21) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 22) KK – tereny komunikacji kolejowej i szynowej.

§ 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:

- 1) ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, w tym lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy od dróg lub innych terenów w odległościach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) ustaleniami wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu, na którym jest posadowiony budynek,
- 2) budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię zgodną z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu.

6. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

7. Ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:

- 1) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej i szarej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
- 2) dla budynków w zabudowie bliźniaczej oraz budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną jednolitą kolorystykę,
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce.

8. Ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na jednej działce budowlanej.

9. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dachów budynków.

10. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przeseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.

11. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

- 1) zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło;
- 2) na terenach U-P i U-KK zakazuje się reklam o powierzchni większej niż 18 m², a na pozostałych terenach o powierzchni większej niż 3 m²,
- 3) maksymalna wysokość nośnika reklamowego na terenach U-P, U-KK: 15m a na pozostałych terenach: 4 m.

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

1. Na obszarze planu znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską przedstawione w poniższej tabeli.

Rodzaj obiektu	Czas powstania	Adres obiektu	Nr działki ewidencyjnej i obręb
dom nr 2	XIX/XX w.	Dworcowa 2	69/16 Małdyty
dom nr 3	XIX/XX w.	Dworcowa 3	69/14 Małdyty
dom nr 7	XIX/XX w.	Dworcowa 7	69/22 Małdyty
dom nr 8	XIX/XX w.	Dworcowa 8	69/20 Małdyty
budynek gospodarczy nr 5	XIX/XX w.	Dworcowa 5	5/1 Małdyty
poczta nr 5	poł. XIX w.	Dworcowa 5	5/1 Małdyty
dworzec kolejowy	1882 rok	Dworcowa 4	69/31 Małdyty
Wieża ciśnień	k. XIX w.	Dworcowa	69/28 Małdyty
daw. budynek policji, obecnie budynek użyteczności publicznej	XIX/XX w.	Kopernika 6	68/4 Małdyty
dom nr 9	XIX/XX w.	Kopernika 9	47/59 Małdyty
urząd gminy	XIX/XX w.	Kopernika 10	64/7 Małdyty
dom nr 22	XIX/XX w.	Kopernika 22	59 Małdyty
dom nr 3	pocz. XX w.	Prusa 3	46/2 Małdyty
dom nr 4	XIX/XX w.	Szkolna 4	78/1, 78/2 Małdyty
dom nr 1	XIX/XX w.	Topolowa 1	3 Małdyty
dom nr 1	Koniec XIX w.	Przemysłowa 1	42/2 Małdyty

2. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską, jak w tabeli powyżej obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i prawa budowlanego. W szczególności obowiązuje ochrona formy i gabarytu obiektów oraz dostosowanie projektowanych elementów, do oryginalnej kompozycji i detalu elewacji z jednoczesnym nakazem zachowania osi oryginalnych podziałów elewacyjnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W granicach planu występuje fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

2. W granicach planu przy realizacji inwestycji mają zastosowanie właściwe przepisy o ochronie przyrody dotyczące ochrony gatunkowej zwierząt, roślin i grzybów.

3. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień oraz wkomponowania zieleni w sposób zagospodarowania terenów.

4. W granicach planu wskazuje się zasady ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska:

- 1) Tereny oznaczone symbolem RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt 7),
- 2) Tereny oznaczone symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) Tereny oznaczone symbolem MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 4) Tereny oznaczone symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) Tereny oznaczone symbolem MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem pkt 7),
- 6) Tereny oznaczone symbolem ZD, ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, z wyłączeniem terenów 1ZP i 2ZP.
- 7) Tereny oznaczone symbolem 9RZM, 18MN, 21MN, 1MW-U – ustala się szczegółowe zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
- 8) W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, kolejowej i szynowej, zabudowę na terenach wspomnianych w § 7 ust 4 należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną istniejących dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ na przyległych terenach z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej poprzez:
 - a) zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych np.: okien o podwyższonej izolacji akustycznej, izolacji ścian, ogrodzeń tłumiących hałas, lub
 - b) zastosowanie odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych np.: nieumieszczanie otworów okiennych w budynkach od strony drogi zbiorczej, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych lub zieleni urządzonej na terenach od strony drogi.

5. Ustala się prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na okolicznych terenach z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi, zwłaszcza mieszkalną.

6. Zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpłynąć na jakość wód podziemnych i ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

7. Tereny oznaczone jako U-P wyznaczone są jako obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także zawierające ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt. 1. W przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych w sąsiedztwie linii kolejowej (zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu) nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjnej oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy. Panele powinny być tak zaprojektowane, aby nie odbijały promieni słonecznych w stronę torów.

8. Na terenie oznaczonym jako 2U-P oraz na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na pozostałych terenach dopuszcza się ww. przedsięwzięcia w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania lub ocena nie była wymagana zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska.

9. W granicach planu zakazują się lokalizowania:

- 1) elektrowni wiatrowych,
- 2) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

1. Tereny **zabudowy zagrodowej**, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM**.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej oraz budynków usługowych związanych z rolnictwem.
- 3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego w wielkości 40 DJP, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
- 6) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 7) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,6.
- 8) Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 65%.
- 10) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, przy czym dopuszcza się wysokość infrastruktury elektroenergetycznej do 12 m.
- 11) Maksymalna ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych.
- 13) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.

2. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN**.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego albo jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej. Wyklucza się realizację budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej.
- 3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.

- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.
- 5) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,4.
- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy – 20%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
- 9) Wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie więcej niż 6 m.
- 10) Maksymalna ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 12) Główną kalenicę budynków mieszkalnych należy sytuować równolegle lub prostopadle do frontu działki.
- 13) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.
- 14) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m².

3. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U**.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.
- 2) W ramach przeznaczenia, na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego, albo
 - b) jednego budynku mieszkalno-usługowego, albo
 - c) jednego budynku usługowego, albo
 - d) jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 4) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 5) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.
- 6) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 7) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 1,2.
- 8) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
- 10) Wysokość zabudowy nie więcej niż 14 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej towarzyszącej nie więcej niż 6 m a dla infrastruktury elektroenergetycznej nie więcej niż 12 m.
- 11) Maksymalna ilość kondygnacji: trzy kondygnacje nadziemne, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym, a dla budynków gospodarczych i garażowych nie więcej niż jedną kondygnację nadziemną.
- 12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.

- 13) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 14) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m², przy czym dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 500 m².

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych, w tym garaży w kondygnacjach podziemnych budynków wielorodzinnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 3) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.
- 4) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 5) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 1,5.
- 6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy – 50%.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%.
- 8) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m.
- 9) Wysokość infrastruktury elektroenergetycznej: nie więcej niż 12 m.
- 10) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.
- 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie w zabudowie gospodarczej i garażowej.
- 12) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka, blacha na rąbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.
- 13) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej: 2000 m².

5. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem 1MW-U.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.
- 2) W ramach przeznaczenia, na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, albo
 - b) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami zlokalizowanymi w parterze, albo
 - c) jednego budynku usługowego, albo
 - d) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i jednego budynku usługowego.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 4) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 5) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 2.
- 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%.

- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%.
- 9) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m.
- 10) Wysokość infrastruktury elektroenergetycznej: nie więcej niż 12 m.
- 11) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej: nie więcej niż 5 m.
- 12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie w zabudowie gospodarczej i garażowej.
- 13) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 14) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej: 2000 m²

6. Tereny **usług**, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**.

- 1) Przeznaczenie: usługi.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.
- 5) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 1.
- 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%.
- 9) Wysokość zabudowy - do 15 m.
- 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 11) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.

7. Tereny **usług zdrowia i opieki społecznej**, oznaczone symbolami: **1UZ**.

- 1) Przeznaczenie: usługi zdrowia i opieki społecznej.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.
- 5) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 1,5.
- 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%.

9) Wysokość zabudowy - do 15 m.

10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25° – 45°.

11) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.

8. Tereny **usługi sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki**, oznaczone symbolami: **1US-UK**.

1) Przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki.

2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.

4) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.

5) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.

6) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 1,5.

7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%.

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%.

9) Wysokość zabudowy - do 15 m.

10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°- 45°. Dopuszcza się dachy płaskie.

11) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.

9. Tereny **usług administracji**, oznaczone symbolami: **1UAA**.

1) Przeznaczenie: usługi administracji

2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń. Dopuszcza się dachy płaskie.

4) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.

5) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.

6) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 1,5.

7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%.

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%.

9) Wysokość zabudowy – do 15 m.

10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°- 45°.

11) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.

10. Tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczone symbolami: 1UB, 2UB.

- 1) Przeznaczenie: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.
- 5) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 1,5.
- 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%.
- 9) Wysokość zabudowy - do 15 m.
- 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 11) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.

11. Tereny usług kultu religijnego, oznaczone symbolami: 1UR.

- 1) Przeznaczenie: usługi kultu religijnego.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.
- 5) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 2.
- 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%.
- 9) Wysokość zabudowy – do 15 m.
- 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 11) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.

12. Tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami: 1U-P, 2U-P.

- 1) Przeznaczenie: usługi lub produkcja.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

- 3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków magazynowych, składowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury,
 - b) budynków towarzyszących takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze w formie budynków wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku przeznaczenia głównego,
 - c) elektrowni słonecznych w formie ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500kW. Oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznej musi się zamykać w granicach strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsamej z liniami rozgraniczającymi terenu,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów do nieruchomości, parkingów i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
 - f) ciągów pieszych i rowerowych,
 - g) ogrodzeń.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji instalacji i obiektów budowlanych mogących generować uciążliwości na tereny sąsiednie od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 5) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej od strony sąsiednich terenów z dopuszczoną zabudową mieszkaniową.
- 6) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 7) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 1,6.
- 8) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.
- 10) Wysokość zabudowy – do 15 m, przy czym dla obiektów i urządzeń technicznych dopuszcza się wysokość do 25 m.
- 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich lub dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 30° z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych.
- 13. Teren usług lub komunikacji kolejowej i szynowej – dworzec kolejowy oznaczony symbolem IU-KK.**

- 1) Przeznaczenie: usługi lub komunikacja kolejowa i szynowa – adaptacja budynku dworca kolejowego.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy.
- 5) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej od strony sąsiednich terenów.
- 6) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 7) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,8.
- 8) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
- 10) Maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m.

11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 20°.

14. Tereny **infrastruktury technicznej** oznaczone symbolami: **II, 2I**.

1) Przeznaczenie: infrastruktura techniczna.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację ogrodzeń.

3) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,01.

4) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,5.

5) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%.

6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

7) Wysokość zabudowy:

a) dla budynków obsługi infrastruktury technicznej – do 10 m,

b) dla instalacji telekomunikacyjnych – do 60 m.

8) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 30°.

15. Tereny **ogrodów działkowych** oznaczone symbolami: **1ZD**.

1) Przeznaczenie: tereny ogrodów działkowych.

2) Zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych oraz ustaleniami niniejszej uchwały.

3) Zakazuje się zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej i ogrodowej oraz altan działkowych i budynków gospodarczych.

4) Maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 5 m, przy czym dopuszcza się wysokość infrastruktury elektroenergetycznej do 12 m.

5) Maksymalna wysokość zabudowy ustalona w ppkt 4) nie dotyczy altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna wysokość zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

6) Minimalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,005.

7) Maksymalny wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – 0,4.

8) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%.

9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

10) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy ustalona w ppkt 7) nie dotyczy altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 45°.

16. Tereny **zieleni urządzonej** oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP**.

1) Przeznaczenie: zieleń urządzona.

2) Zakazuje się budowy budynków oraz grodzienia nieruchomości.

3) Dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) obiektów małej architektury,

c) ciągów pieszych i rowerowych.

4) Wysokość zabudowy do 5 m przy czym dopuszcza się wysokość infrastruktury elektroenergetycznej do 12 m.

5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

17. Tereny **zieleni naturalnej** oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN**.

1) Przeznaczenie: zieleń naturalna.

2) Zakazuje się budowy budynków oraz grodzienia nieruchomości.

3) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów do nieruchomości, jeżeli nie naruszają przepisów odrębnych w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4) Wysokość zabudowy do 5 m, przy czym dopuszcza się wysokość infrastruktury elektroenergetycznej do 12 m.

5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

18. Tereny **dróg zbiorczych** oznaczone symbolami: **1KDZ**.

1) Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

19. Tereny **dróg lokalnych** oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**.

1) Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

20. Tereny **dróg dojazdowych** oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**.

1) Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

21. Tereny **komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR**.

1) Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

22. Tereny **komunikacji kolejowej i szynowej** oznaczone symbolami: **1KK, 2KK, 3KK**.

- 1) Przeznaczenie: komunikacja kolejowa i szynowa.
- 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 3) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej od strony sąsiednich terenów.
- 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%.
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m.

23. 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.

1. Ustala się możliwość lokalizacji terenów z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także zawierające ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

3. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

4. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

5. W granicach planu, występuje strefa ochronna od terenu zamkniętego – kolejowego. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie terenu zamkniętego – kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenie scalenia i podziału w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem MN, MN-U, MW, MW-U: 1000 m²,
- 2) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem U, U-P: 2000 m²,
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 15 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru, a także poprzez drogę publiczną powiatową oznaczoną symbolem KDZ na zasadach określonych w przepisach odrębnych, drogi publiczne gminne oznaczone symbolami KDL i KDD oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KR.

2. W przypadku wydzielenia dojazdów do nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, sytuowanie nowej zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od granicy działki wydzielonego dojazdu. Szerokość wydzielonego dojazdu nie może być mniejsza niż 8 m jeżeli jego długość nie przekracza 30 m oraz nie mniejsza niż 10 m jeżeli jego długość powyżej 30 m. W przypadku wydzielenia dojazdu nieprzelotowego na końcu dojazdu należy wydzielić plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.

3. Miejsca do parkowania należy realizować wraz z budową (w tym odbudową, rozbudową i nadbudową), przebudową lub zmianą użytkowania obiektów budowlanych, na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy, przy czym nie mniej niż 15% miejsc do parkowania należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu,
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
- 3) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- 4) dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
- 5) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt d nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 6) dla zabudowy produkcyjnej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych
- 7) dla terenów z dopuszczonymi kilkoma przeznaczeniami, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;

4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu;

5. Nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej.

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. Na terenach bez sieci wodociągowej dopuszcza się rozwiązania alternatywne na zasadach i 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 sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków. Na terenach bez sieci kanalizacyjnej dopuszcza się rozwiązania alternatywne na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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 z wykluczeniem możliwości odprowadzania wód opadowych na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8. Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy realizować na terenie IT oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnymi;

9. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych;

10. Ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

11. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 500kW, z zastrzeżeniem § 7 ust. 7, ust. 8 i ust. 9.

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

1. W planie teren oznaczony symbolem KDZ stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o której mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) teren ośrodka zdrowia i opieki społecznej oznaczony symbolem UZ,
- 2) teren ośrodka sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki oznaczony symbolem US-UK,
- 3) teren administracji – urząd gminy - oznaczony symbolem UAA,
- 4) tereny bezpieczeństwa i porządku publicznego – straż pożarna i policja – oznaczone symbolem UB,
- 5) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolem KDL,
- 6) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD.

§ 14. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15. W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Małdyty.

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

Przewodniczący Rady Gminy

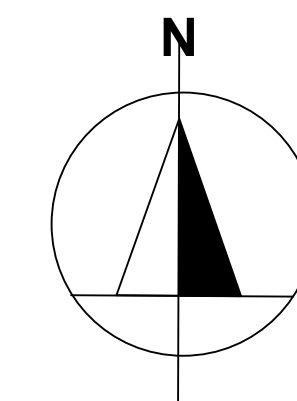
Mirosław Cymer

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁDYTY W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MAŁDYTY - ETAP I

SKALA 1 : 2000

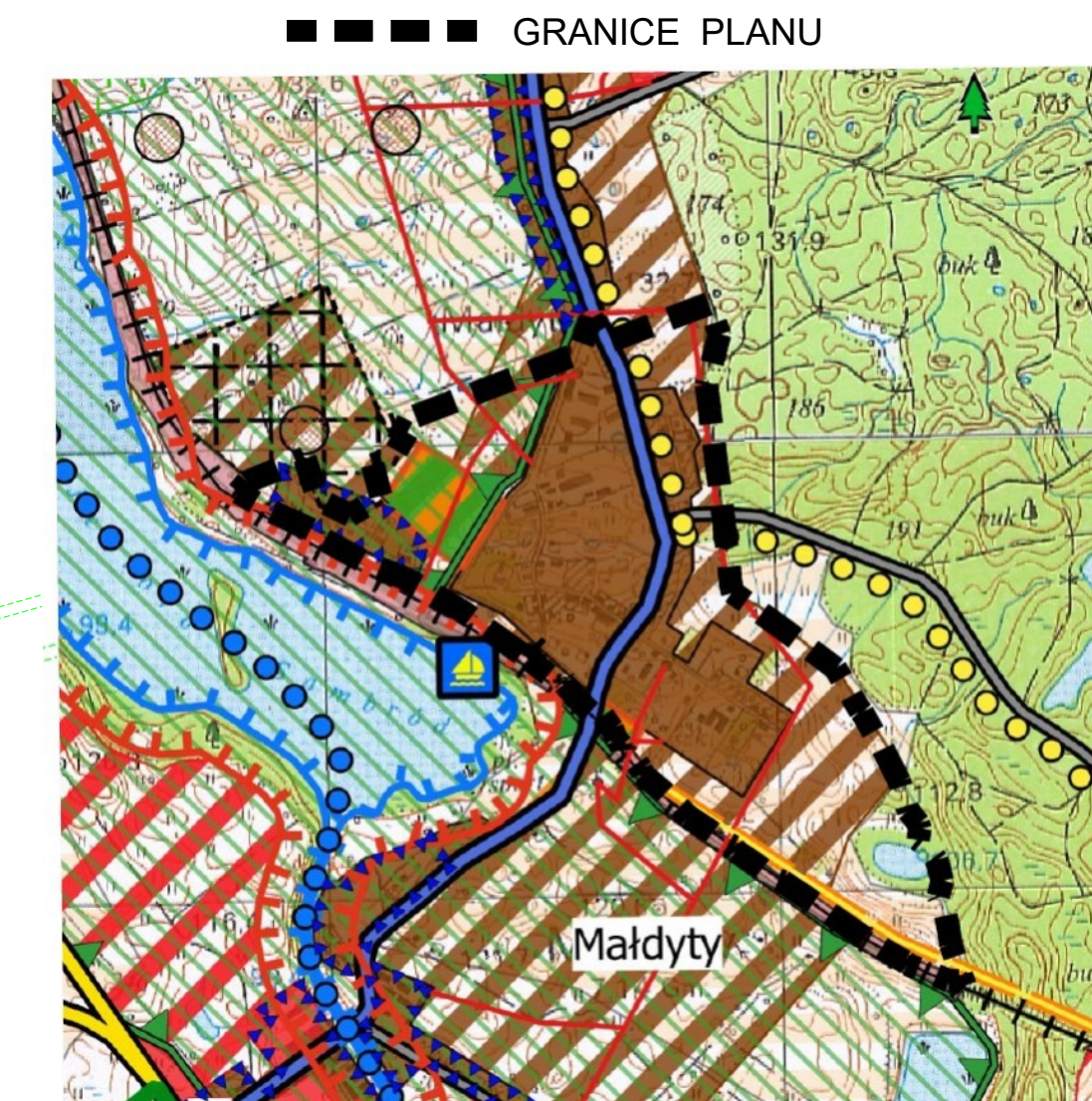
ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVII/386/24
RADY GMINY MAŁDYTY
Z DNIA 13 MARCA 2024 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty



0 10m 20m 30m 40m 50m

Układ współrzędnych: PL-2000 Strefa VII
źródło mapy zasadniczej: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostródzie



GRANICE PLANU

LEGENDA

- Granice gminy Małdyty
- ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW
- TERENY WYKAZANE DO UZYSKANIA PRZEZNACZENIA W WYKAZIE
- Zabudowy mieszkaniowej i usługowej
 - Zabudowy wielofunkcyjnej w tym: produkcyjno-usługowej, usługowo-mieszkaniowej, mieszaniowej i rekreacyjnej
 - Zabudowy turystyczno-wypoczynkowej
 - Zabudowy rekreacyjno-sportowej
 - Zabudowy rekreacyjno-sportowej
 - Specjalnej strefy ekonomicznej
 - Zabudowy mieszkaniowej i usługowej
 - Zabudowy wielofunkcyjnej w tym: produkcyjno-usługowej, usługowo-mieszkaniowej, mieszaniowej i rekreacyjnej
 - Zabudowy przemysłowej, magazynowej i składowej
 - Zabudowy turystyczno-wypoczynkowej
 - Zalesień
 - Energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii bez możliwości kaskadacji elektrowni wiatrowych
- ROZBUDOWA TERENÓW
- tereny robocze przestrzeni produkcyjnej
 - Lasy
 - wody śródlądowe
 - tereny zamknięte (tereny kolejowe)

OZNACZENIA:

- GRANICE PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE TERENÓW Z DOPUSZCZENIEM ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A TAKŻE ZAWIERAJĄCYCH ICH STREFY OCHRONY ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ TERENU ZMKNIĘTEGO - KOLEJOWEGO
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KANAŁU ELBLĄSKIEGO
- OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

- RZM TERENÓW ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MN-U TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TERENÓW USŁUG
- UZ TERENÓW USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- US-OK TERENÓW USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB KULTURY I ROZRYWKI
- UAA TERENÓW USŁUG ADMINISTRACJI
- UB TERENÓW USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- UR TERENÓW USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- UP TERENÓW USŁUG LUB PRODUKCJI
- U-KK TERENÓW USŁUG LUB KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ - DWORZEC KOLEJOWY
- I TERENÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ZD TERENÓW OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZP TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN TERENÓW ZIELENI NATURALNEJ
- KDZ TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
- KDL TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- KDD TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KR TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KK TERENÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ

TEREŃ INFORMACYJNA:

- TEREN LEŚNY POZA GRANICAMI PLANU

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LVII/386/24
Rady Gminy Małdyty
z dnia 13 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty – etap I oraz o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Małdyty postanawia, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty – etap I na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono uwagi w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wykaz nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie ich rozpatrzenia przedstawiono w tabeli nr 1 poniżej:

Tabela nr 1. Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty – etap I

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	16 lutego 2024 r.	Pan Jerzy Porowski i Pan Łukasz Porowski mieszkańcy Gminy Małdyty.	Uwaga z dyskusji publicznej - wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 66/10 obręb Małdyty z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.	działka nr 66/10 obręb Małdyty	14MN	Na terenie działki 66/10 występuje budynek o funkcji produkcyjnej, wykorzystywany jako warsztat stolarski. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 35) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Dodatkowo ma to swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu, gdzie dla terenów MN adaptuje się istniejącą zabudowę. Tym samym wykonywana działalność na przedmiotowym terenie jest dopuszczona tylko w stanie istniejącym. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i usług o charakterze publicznym (kultu religijnego), wprowadzenie zabudowy produkcyjnej lub usług rzemieślniczych prowadziłoby do niewłaściwego rozmieszczenia funkcji w planie miejscowym. Mogłoby to mieć wpływ na przekroczenie norm i standardów właściwych dla zabudowy mieszkaniowej występującej w bezpośrednim sąsiedztwie. Rozstrzygnięcie - uwagi nie uwzględnia się.
2.	16 lutego 2024 r.	Pan Jerzy Porowski i Pan Łukasz Porowski mieszkańcy Gminy Małdyty.	Uwaga z dyskusji publicznej - wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 62/8 obręb Małdyty z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy	działka nr 62/8 obręb Małdyty	14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9RZM – tereny zabudowy zagrodowej	Na terenie działki 66/8 występuje budynek o funkcji mieszkalnej i sąsiaduje bezpośrednio z działkami o funkcji mieszkalnej. Ponadto w bliskim sąsiedztwie występują usługi o charakterze publicznym. Wobec czego wprowadzenie na przedmiotowym terenie nowej funkcji usługowej, w tym zabudowy usług rzemieślniczych lub składów, prowadziłoby do niewłaściwego rozmieszczenia funkcji w planie miejscowym. Mogłoby to mieć negatywny wpływ na przyległe tereny mieszkalne, poprzez przekroczenie norm i standardów właściwych dla zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo, ze względu na położenie działki, a także parametry techniczne drogi przyległej, jej układ geometryczny oraz ukształtowanie terenu, nie jest możliwe bezkonfliktowe funkcjonowanie

			mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.			terenów usługowych na odcinku przyległym do ww. drogi oraz ich obsługa. Niemniej jednak zgodnie z prawem budowlanym, 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego może być przeznaczony na lokal usługowy. W związku z czym usługi nieuciążliwe o drobnym charakterze są na przedmiotowym terenie dopuszczone. Rozstrzygnięcie - uwagi nie uwzględnia się.
3.	08 marca 2024 r.	Pan Jerzy Porowski mieszkanie c Gminy Małdyty	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 62/8 obręb Małdyty z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na: teren usług (U) alternatywnie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN- U), alternatywnie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW- U),	działka nr 62/8 obręb Małdyty	14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9RZM – tereny zabudowy zagrodowej	Na terenie działki 66/8 występuje budynek o funkcji mieszkalnej, co potwierdza aktualna mapa zasadnicza pobrana z ośrodka dokumentacji geodezyjnej w Ostródzie na potrzeby sporządzenia przedmiotowego planu. Dodatkowo potwierdza to wypis z ewidencji gruntów i budynków, w którym również budynek występujący na działce nr 66/8 opisany jest jako mieszkalny (o powierzchni 99 m ²). Wobec powyższego organ sporządzający plan nie miał podstaw do klasyfikowania ww. budynku jako gospodarczego lub usługowego. Jak sam wnoszący uwagę wskazał, obecnie toczy się postępowanie legalizacyjne w Państwowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Ostródzie na przedmiotowy budynek w celu zalegalizowania zmiany jego funkcji na cele magazynowe. Powyższe zaprzecza twierdzeniom zawartym w uwadze jakoby na działce od zawsze funkcjonował budynek gospodarczy, gdyż żadne dokumenty tego nie potwierdzają a postępowanie legalizacyjne nie byłoby wymagane. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem sądowo-administracyjnym, które składający również przywołał w swoim piśmie, prawo własności jest prawem chronionym konstytucyjnie (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP), lecz nie jest prawem bezwzględnie i w określonych w Konstytucji RP sytuacjach może doznawać ograniczeń. Możliwość tych ograniczeń dopuszcza art. 64 ust. 3 Konstytucji RP stanowiąc, że własność może być ograniczana, jednakże tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a zatem z poszanowaniem zasady proporcjonalności. Stosownie też do przepisów art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności, mogą być ustanawiane w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i wolności publicznej, albo wolności i praw innych osób. W niniejszej sprawie przepisami umożliwiającymi ograniczenie prawa własności jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (por. wyrok WSA z 2020-02-28r., II

					<p>SA/Kr 1406/19 oraz wyrok NSA z dnia 25.03.2021 r. sygn. II OSK 3040/20).</p> <p>W związku z powyższym oraz z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz bliskie sąsiedztwo usług o charakterze publicznym, wprowadzenie na przedmiotowym terenie nowej funkcji usługowej, w tym zabudowy usług rzemieślniczych lub składów, prowadziłyby do niewłaściwego rozmieszczenia funkcji w planie miejscowym. Mogłoby to mieć negatywny wpływ na przyległe tereny mieszkalne, poprzez przekroczenie norm i standardów właściwych dla zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo, ze względu na położenie działki, a także parametry techniczne drogi przyległej, jej układ geometryczny oraz ukształtowanie terenu, nie jest możliwe bezkonfliktowe funkcjonowanie terenów usługowych na odcinku przyległym do ww. drogi oraz ich obsługa. Niemniej jednak zgodnie z prawem budowlanym, 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego może być przeznaczony na lokal usługowy. W związku z czym usługi nieuciążliwe o drobnym charakterze są na przedmiotowym terenie dopuszczone.</p> <p>Ponadto oraz co bardzo istotne, gmina nie wykluczyła w całości z korzystania z prawa własności skarżącego a wprowadziła ograniczenia co do skali prowadzonej działalności gospodarczej. Ograniczenia jakie zostały przyjęte przez gminę w planie miejscowym jak najbardziej wpisują się w dopuszczone prawnie ramy władztwa planistycznego. Przede wszystkim dotyczą bezpośrednio ochrony środowiska oraz zdrowia mieszkańców okolicznych budynków. Wpisuje się to również w zasadę zachowania proporcjonalności w przyjętych ustaleniach planu (w tym ograniczeniach) aktu prawa miejscowego. Celem tych regulacji było dbanie o warunki i przestrzeń życiową mieszkańców gminy a także o zapewnienie możliwości nieuciążliwego ruchu drogowego w centrum miejscowości gminnej.</p> <p>Rozstrzygnięcie - uwagi nie uwzględnia się.</p>
--	--	--	--	--	--

1. Nie uwzględniając uwag Rada Gminy Małdyty nie narusza interesu prawnego wnoszących uwagi, ponieważ działanie Rady w sprawie mieści się w granicach obowiązujących norm prawnych, uprawniających w ramach ustawowej samodzielności planistycznej gminy samorządowej do wskazania przedmiotowego terenu na kierunkowe cele, określone jak w projekcie planu.
2. Zgodnie z § 13 ust. 1 tereny oznaczone symbolem KDZ stanowią lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Zgodnie z § 13 ust. 2 tereny oznaczone symbolem UZ, US-UK, UAA, UB, KDL i KDD stanowią lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy, finansowanie ich odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.
5. Inwestycje te realizowane przez Gminę będą finansowane z następujących źródeł:
 - a) środki własne budżetu Gminy;
 - b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
 - c) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych;
 - d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Gminy wyrazi zgodę na taką formę finansowania;
 - e) inne źródła zewnętrzne w oparciu o przepisy odrębne.
6. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/386/24

Rady Gminy Małdyty

z dnia 13 marca 2024 r.

Zalacznik3.gml

**Uzasadnienie do uchwały Nr LVII/386/24 Rady Gminy Małdyty
z dnia 13 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty – etap I**

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023., poz. 977 ze zm.), **tj.:**

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §5, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8. A także poprzez wskazanie obiektów objętych ochroną konserwatorską i ustalenie dla nich dodatkowych wymogów kompozycyjno-architektonicznych.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

W przedmiotowym planie uregulowano też kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych z dróg i działek budowlanych, w tym - wprowadzono nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2024 r., poz. 82, ze zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach planu występuje fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej. Ustalenia dot. ochrony terenów i obiektów objętych ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków zostały zawarte w §6.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska.

Plan wskazuje występowanie strefy ochronnej od tereny zamkniętego kolejowego, oraz ograniczenia które występują w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych oraz lasów. Ponadto w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §8 przedmiotowego projektu dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się

tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- **potrzeby interesu publicznego** - w planie ustala się tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych gminnych i ponadlokalnych. Dodatkowo kwestie te zostały uregulowane poprzez wyznaczenie ogólnodostępnych dróg publicznych. Ponadto plan wyznacza tereny ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Uchwałę Nr LI/344/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty, Rada Gminy Małdyty podjęła w dniu 30 sierpnia 2023 r. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Małdyty kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzył złożone wnioski,
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz wyznaczył termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono uwagi z czego część została uwzględniona. Uwagi nieuwzględnione zostały przedstawione radnym podczas komisji i sesji rady gminy.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

W związku z art. 67 ust 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), procedura opracowania została przeprowadzona zgodnie z przepisami przed zmianą ustawy.

- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować

poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Alternatywnie plan dopuszcza rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan ustala 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 naziemnych lub zastosowania innych rozwiązań dopuszczonych w przepisach odrębnych, a zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małdyty, przyjętej uchwałą Nr XIV/115/2016 Rady Gminy Małdyty z dnia 15 czerwca 2016 r. ze zmianami (zarządzeniem zastępczym).

Ze względu na brak uchwalonej przez Radę Gminy Małdyty analizy w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Małdyty nie przeanalizowano zgodności ustaleń planu z wynikami ww. analizy. Jednakże projekt planu jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty oraz realizuje wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ustalenie przeznaczeń terenów przy uwzględnieniu m.in. czynników opisanych w art. 1 ust 2, 3 i 4 .

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty – etap I wykazała, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwe natomiast będą przychody z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty planistycznej. Powyższe skutki finansowe planu pozwalają na uchwalenie niniejszej planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – wójt gminy przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Małdyty w obrębie geodezyjnym Małdyty – etap I” powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Małdyty niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Małdyty, dnia 13.03.2024 r.