**Uchwała Nr ……………**

**Rady Gminy Działdowo**

**z dnia …………………….. r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Kisiny, działka nr 450**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022. poz. 556 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Działdowo, uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Kisiny, działka nr 450, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr XLI/312/21 Rady Gminy Działdowo z dnia 10 sierpnia 2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Kisiny.

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. wymiarowania wyrażonego w metrach
5. przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

1. położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska",

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, 3 mają charakter informacyjny.

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

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

8. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

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

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
2. obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
3. teren elementarny – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
4. linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
5. nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku lub innego naziemnego obiektu kubaturowego oraz wydobywania urobku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń,
6. powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
7. uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu:
2. P – teren produkcji
3. G – teren górnictwa i wydobycia,

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

* 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
	2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
	3. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej ani tereny i obiekty objęte ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

* 1. W granicach planu nie występują obszary na którym mają zastosowanie właściwe przepisu odrębne dot. ochrony przyrody.
	2. W granicach terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem 1G mają zastosowanie przepisy odrębne odnośnie prawa ochrony środowiska wraz z przepisami prawa geologicznego i górniczego.
	3. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
	4. Ustala się, by działalność produkcyjna i usługowa była prowadzona 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 w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny jak również na terenach sąsiednich.
	5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
	6. W granicach planu zakazuję się lokalizowania:
1. elektrowni wiatrowych,
2. zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
3. obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.
	1. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, zgodnie z §13 niniejszej uchwały. Na przedmiotowych terenach ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

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

* 1. Tereny **produkcji przemysłowej lub tereny składów i magazynów**, oznaczone symbolem **1PP/PR**.
1. Przeznaczenie: produkcja przemysłowa lub tereny składów i magazynów.
2. W ramach przeznaczenia ustala się realizację zabudowy związanej z funkcjonowaniem i obsługą wydobycia torfu realizowanego na terenie 1G.
3. Dopuszcza się składowanie, magazynowanie i przeładunek urobku wydobywanego na ternie 1G.
4. Dopuszcza się lokalizację:
5. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu,
6. dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
7. ciągów pieszych,
8. ogrodzeń.
9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2.
11. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%.
12. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 15%.
13. Wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m.
14. Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale
15o-35o. Dopuszcza się dachy płaskie.
	1. Tereny **górnictwa i wydobycia** oznaczone symbolem **1G**.
15. Przeznaczenie: tereny górnictwa i wydobycia.
16. Wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności górniczej i wydobywczej: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacji.
17. Ustala się najmniejsza dopuszczalna odległość wydobywania urobku od terenów komunikacji zgodnie z nieprzekraczalną liną zabudowy.
18. Działalność związana z eksploatacją złoża nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
	1. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.
	2. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.

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

1. 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|.

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

1. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

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

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez publiczną drogę gminą bezpośrednio przyległą do jego obszaru.

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu:

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Dopuszcza się rozwiązania alternatywne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.
2. 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.
3. Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Dopuszcza się rozwiązania alternatywne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.
4. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.
5. Wody opadowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nN i urządzeń elektroenergetycznych na terenach w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i nie zmieniający przeznaczenia terenu.
7. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
9. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym dot. utrzymania czystości i porządku w gminie

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

* 1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 13**. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

* 1. Obszar objęty planem, położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo".
	2. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Aglomeracji Działdowo ustanowionej przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej.

**§ 14**. W graniach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15.** 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%.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Działdowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy