**Uchwała Nr ……………**

**Rady Gminy Działdowo**

**z dnia …………………….. r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Komorniki**

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

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Komorniki, działka 7/5, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr XLIX/377/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 20 stycznia 2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Komorniki.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 53,15 ha

3. 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. wymiarowaniu określonym w metrach,
5. przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

4. 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.
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.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
2. ML – tereny zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej,
3. PEF – tereny elektrowni słonecznych,
4. L – tereny lasu,
5. ZN – tereny zieleni naturalnej,
6. I – tereny infrastruktury technicznej,
7. KR – tereny dróg wewnętrznych.

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

* 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
  2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy w tym konstrukcji wsporczych paneli fotowoltaicznych zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
  3. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego 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 przepisy odrębne dot. ochrony przyrody.
  2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, tereny oznaczone symbolem ML, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
  3. W granicach planu teren oznaczony jako PEF wyznaczony jest jako obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
  4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
  5. 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.
  6. 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.
  7. 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.
   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 oraz innych działań zagrażających zanieczyszczeniu wód podziemnych.

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

* 1. Tereny **zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczone symbolem **1ML, 2ML**

1. Przeznaczenie: zabudowa letniskowa, rekreacji indywidualnej
2. Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
3. jednego budynku rekreacji indywidualnej;
4. budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury,
5. Dopuszcza się lokalizację:
6. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
7. miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
8. ciągów pieszych i rowerowych,
9. ogrodzeń,
10. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
11. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6.
12. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.
13. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
14. Wysokość budynków rekreacyjnych: nie więcej niż 9 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
15. Wysokość zabudowy innej niż budynki mieszkalne –nie więcej niż 6 m.
16. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30o-40o.
17. Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.
18. Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
19. 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 przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.
20. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
21. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę - 1500 m2.
    1. Tereny **elektrowni słonecznych**, oznaczone symbolem **1PEF**.
22. Przeznaczenie terenu: elektrownie słoneczne.
23. Tereny PEF stanowią obszary pod budowę ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną o mocy powyżej 500kW wraz ze strefą ochronną. 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 elementarnego.
24. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
25. Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
26. sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu w sposób nie naruszający przepisów odrębnych,
27. obsługi komunikacji w tym: miejsc postojowych, dojść i dojazdów, placów manewrowych,
28. dojazdów do nieruchomości,
29. ogrodzeń.
30. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się.
31. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7.
32. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 70%.
33. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 25%.
34. Wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 m, przy czym dopuszcza się wysokość słupów elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia WN 110 kV do 40 m.
35. Zadaszenia obiektów budowlanych służących obsłudze paneli fotowoltaicznych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15o-40o lub dachy płaskie.
36. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 2,2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
37. Minimalna nowo wydzielana działka budowlana pod zabudowę produkcji energii – farmy fotowoltaicznej: min. 2000 m2.
    1. Tereny **lasów**, oznaczone symbolem **1L**.
38. Przeznaczenie terenu: leśne.
39. Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów do nieruchomości, jeżeli nie naruszają przepisów odrębnych w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
40. Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.
    1. Tereny **zieleni naturalnej**, oznaczone symbolem **1ZN**.
41. Przeznaczenie: zieleń naturalna.
42. Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
43. Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej nie naruszający przepisów odrębnych.
    1. Tereny **infrastruktury technicznej** oznaczone symbolami: **1I, 2I**.
44. Przeznaczenie: infrastruktura techniczna.
45. Dopuszcza się lokalizację:
46. słupy i przewody elektroenergetyczne,
47. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
48. dojazdów do nieruchomości niezbędnych do obsługi terenu,
49. ogrodzeń.
50. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,001.
51. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8.
52. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni terenu budowlanej ustala się w wielkości 80%.
53. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu budowlanej ustala się w wielkości 10%.
54. Wysokość zabudowy: do 40 m.
    1. Tereny **dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**.
55. Przeznaczenie podstawowe: teren dróg wewnętrznych;
56. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
57. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
58. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
59. ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
    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|.
2. W granicach planu, w sąsiedztwie istniejącej sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu w tym umieszczania infrastruktury technicznej, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.
3. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

**§ 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 układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenie i poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru.
2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach działek budowlanych na których jest realizowana inwestycja. Na jeden lokal rekreacyjny należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach planu:
4. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
5. W miarę zaistnienia takich potrzeb 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.
6. W miarę zaistnienia takich potrzeb 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.
7. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Dopuszcza się dostosowanie w tym przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
12. Na terenach oznaczonych symbolami ML dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii.
13. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
15. gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
16. wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
17. sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie
18. W granicach planu w zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się zaopatrzenie budynków w energię cieplną ze źródeł niskoemisyjnych.

**§ 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 20%.

**§ 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