

**UCHWAŁA Nr LIV/421/22
RADY GMINY DZIAŁDOWO**

z dnia 25 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 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) Rada Gminy Działdowo, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XX/152/20 Rady Gminy Działdowo z dnia 20 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór.

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 strefy ochrony archeologicznej,
- 5) alei przydrożnej,
- 6) 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",
- 2) Obszaru w Naturze 2000 – Dolina Wkry i Mławki,

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, 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 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:

- 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) teren elementarny – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,

- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, które uzupełnia funkcję podstawową i nie może być realizowane samodzielnie bez funkcji podstawowej terenu,
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, również niespełniającej wymagań określonych w planie, z możliwością jej przebudowy i remontów w dotychczasowych parametrach,
- 6) zabudowa usługowa – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz usług związanych z gospodarowaniem odpadami,
- 7) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia oraz nadbudowy i przebudowy fragmentów istniejących budynków, które są zlokalizowane poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 10) 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:

- 1) MWu – na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 2) MN – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MN/U – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 4) U – na cele zabudowy usługowej,
- 5) ZP – na cele zieleni urządzonej,
- 6) ZN – na cele zieleni naturalnej,
- 7) ZL – na cele leśne,
- 8) R – na cele rolnicze,
- 9) KDZ – na cele dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 10) KDL – na cele dróg publicznych klasy lokalnej,
- 11) KDD – na cele dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 12) KDW – na cele dróg wewnętrznych,
- 13) KP – ciągów pieszych.

§ 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. 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) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz innych obiektów kubaturowych.

5. W ramach jednego zamierzenia budowlanego ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki połączeń dachowych.

6. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

- 1) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolami: ZP, ZN, R i ZL.
- 2) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

7. 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.

2. Plan ustala ochronę stanowiska archeologicznego (o nr ew. AZP 35-58/11), w formie strefy ochrony archeologicznej. W wyznaczonej strefie: zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Na części obszaru objętego planem występuje obszar Natura 2000 – Dolina Wkry i Mławki, na którym mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne dot. ochrony przyrody.

2. W granicach planu występuje aleja przydrożna, której ustala się zachowanie. Dopuszczalne są cięcia pielęgnacyjne i wycinka drzew stanowiących zagrożenie dla ruchu i stanu nawierzchni oraz kolidujące z zjazdami i skrzyżowaniami.

3. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, tereny oznaczone symbolami:

- 1) MWu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 4) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

4. Zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu, a zieleń już istniejącą należy adaptować.

5. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

6. Ustala się, by działalność 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.

7. 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.

8. W granicach planu zakazuje się, lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.

9. W granicach planu zakazują się lokalizowania:

- 1) elektrowni wiatrowych,
- 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

10. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, zgodnie z §13 ust 1 niniejszej uchwały. Na przedmiotowych terenach ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

11. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód powierzchniowych i podziemnych jak również pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.

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

1. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczone symbolem **1MWu, 2MWu**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące do realizacji wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - b) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - c) dojazdów do nieruchomości,
 - d) wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń.
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6.
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2.
- 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.
- 8) Wysokość zabudowy: do 15 m, przy czym wysokość wiat i obiektów małej architektury do 4 m.
- 9) Liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych: trzy kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym.
- 10) Dopuszcza się realizację piwnic i garaży podziemnych .
- 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 25°-50°.
- 12) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha trapezowa, blacha na ząbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.

- 13) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 14) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
- 15) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.
- 16) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m².

2. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolem **1MN-52MN**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury.
- 3) Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego i garażowego/gospodarczego w jednej bryle.
- 4) Na terenie 46MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie szeregowej lub bliźniaczej.
- 5) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - b) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - c) dojazdów do nieruchomości,
 - d) ogrodzeń.
- 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,7. W przypadku zabudowy szeregowej na terenie 46MN maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5.
- 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%. W przypadku zabudowy szeregowej na terenie 46MN maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%. W przypadku zabudowy szeregowej na terenie 46MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 10) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
- 11) Liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje z drugą w poddaszu użytkowym.
- 12) Dopuszcza się realizację piwnic.
- 13) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 30°-45°.
- 14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha trapezowa, blacha na ząbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. Na terenach nr 20MN-32MN dopuszcza się dachy w kolorze odcieni szarości.
- 15) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 16) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
- 17) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

- 18) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².
- 19) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę szeregową na terenie 46MN: 300 m².
- 20) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę bliźniaczą na terenie 46MN: 500 m².

3. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczone symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią usługową lub jednego budynku usługowego,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury.
- 3) Adaptuje się istniejącą zabudowę.
- 4) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
 - c) dojazdów do nieruchomości,
 - d) ogrodzeń.
- 5) Dopuszcza się realizację zabudowy w formie szeregowej lub zespołów zabudowy.
- 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1
- 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 10) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
- 11) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – dwie, z drugą w poddaszu użytkowym.
- 12) Liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych – dwie, z drugą w poddaszu użytkowym,
 - b) budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych do dwóch kondygnacji z drugą w poddaszu użytkowym.
- 13) Dopuszcza się realizację piwnic.
- 14) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o wyraźnie zarysowanej głównej kalenicy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 30°-45°.
- 15) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha trapezowa, blacha na ząbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. Dopuszcza się dachy w kolorze odcieni szarości.
- 16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień.

- 17) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
- 18) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
- 19) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny i min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 20) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

4. Tereny **zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem **1U, 2U**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
- 2) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - c) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
 - d) dojazdów do nieruchomości,
 - e) obiektów małej architektury i ogrodzeń.
- 3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8
- 5) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 7) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
- 8) Liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – do dwóch, z drugą w poddaszu użytkowym.
- 9) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o wyraźnie zarysowanej głównej kalenicy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 30°-45°.
- 10) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha trapezowa, blacha na ząbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. Dopuszcza się dachy w kolorze odcieni szarości.
- 11) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 12) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
- 13) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
- 14) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny i min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 15) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie: 1200 m².

5. Tereny **zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.
- 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu opisanym w pkt. 1 oraz nie zmieniający tegoż przeznaczenia terenu elementarnego,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) wiat, oczek wodnych i obiektów małej architektury,
 - d) ciągów pieszych.
- 3) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6m.
- 4) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%.

6. Tereny **zieleni naturalnej**, oznaczone symbolem **1ZN**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna.
- 2) Ustala się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.
- 3) Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów spacerowych i rowerowych oraz obiektów małej architektury i dojazdów do nieruchomości niekolidujących i nie zmieniających ustalonego przeznaczenia terenu elementarnego oraz w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych.

7. Tereny **leśne**, oznaczone symbolem **1ZL**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: leśne.
- 2) Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów spacerowych i rowerowych oraz obiektów małej architektury niekolidujących i nie zmieniających ustalonego przeznaczenia terenu elementarnego oraz w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 3) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów

8. Tereny **rolnicze**, oznaczone symbolem **1R, 2R, 3R**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
- 2) Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dojazdów do nieruchomości niekolidujących i nie zmieniających ustalonego przeznaczenia terenu elementarnego oraz w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 3) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych, w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Tereny **dróg publicznych klasy zbiorczej**, oznaczone symbolem **1KDZ**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, pod warunkiem, że 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.

10. Tereny **dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczone symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych klasy lokalnej.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, pod warunkiem, że 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.

11. Tereny **dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych klasy dojazdowej.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, pod warunkiem, że 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.

12. Tereny **dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolem **1-46KDW**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, pod warunkiem, że 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.

13. Tereny **ciągów pieszych**, oznaczone symbolem **1KP, 2KP**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren ciągów pieszych.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, pod warunkiem, że nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

15. 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, a także w sąsiedztwie sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych 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.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

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 drogę publiczną powiatową oznaczoną symbolem 1KDZ, drogi publiczne gminne oznaczone symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW.

2. Ustala się parametry dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. W granicach planu:

- 1) Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
- 3) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
- 4) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Dopuszcza się rozwiązania alternatywne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.
- 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) Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej SN i nN w terenach dróg publicznych i wewnętrznych.
- 7) 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 elementarnego.
- 8) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym, a zasilanie odbiorców energii elektrycznej następuje z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych SN, nN, poprzez ich budowę i rozbudowę, według przepisów odrębnych.
- 9) 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.
- 10) Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
- 11) Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii.
- 12) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
- 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.

5. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
- 2) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
- 3) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.

6. Ustala się zaopatrzenie budynków w energię ciepłą ze źródeł charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza.

7. W granicach planu ustala się realizację: sieć kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

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

1. W granicach planu teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach planu drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD stanowią lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w 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 214 "Działdowo" oraz nr 215 "Subniecka Warszawska".

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.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 25%.

§ 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.

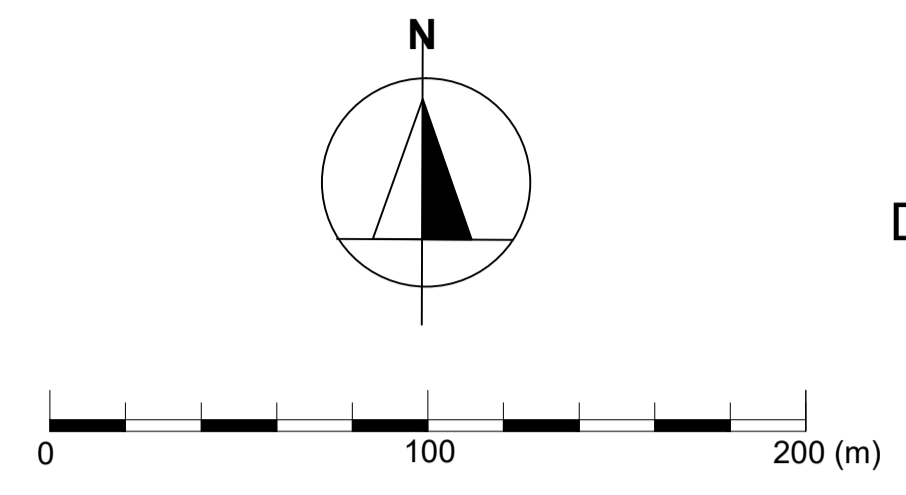
Przewodnicząca Rady

Krystyna Wasiak

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KSIĘŻY DWÓR

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIV/421/22
RADY GMINY DZIAŁDOWO
Z DNIA 25 MAJA 2022 R.



OZNACZENIA:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- ALEJA PRZYDROŻNA
- WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH

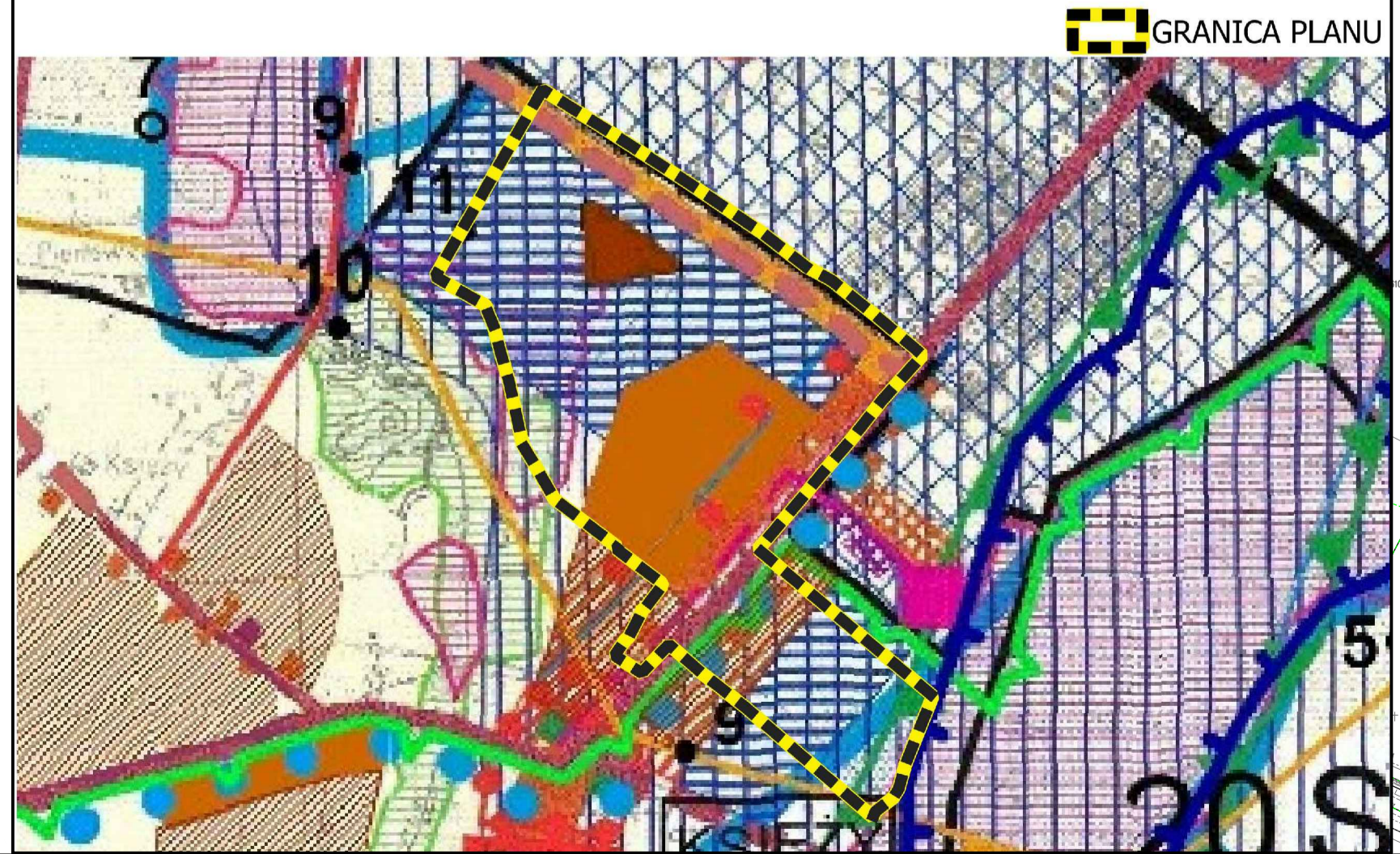
PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

- MWu** ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MN** ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U** ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- U** ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP** ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN** ZIELENI NATURALNEJ
- ZL** LEŚNE
- R** ROLNICZE
- KDZ** DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDL** DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD** DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KP** CIĄGÓW PIESZYCH

OZNACZENIA I INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 "DZIAŁDOWO" I NR 215 "SUBNIECKA WARSZAWSKA"
- OBSZAR NATURA 2000 DOLINA WKRY I MŁAWKI (PLB140008)
- TREŚĆ INFORMACYJNA: ZASADY CECH GEOMETRYCZNYCH PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/421/22

Rady Gminy Działdowo

z dnia 25 maja 2022 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Działdowo postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo, uchwalonego uchwałą Nr LIII/416/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 22 kwietnia 2022 r.

2. Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu (odbywającego się w dniach od 27.12.2021 r. do 18.01.2022 r.) wniesiono uwagi w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpatrzenie uwag zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór.

Lp.	Data wpływu uwagi	Wnioskodawca	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	02.02.2022r.	osoba fizyczna	Brak zgody na drogę 44KDW. Przeniesienie drogi na tereny 7MN/U i 6MN/U	655, obręb Księży Dwór	38KDW i 7MN/U	Zaproponowane przez składającego uwagę rozwiązania planistyczne choć słuszne z punktu widzenia interesów i własności interesanta nie stanowią w konsekwencji realizacji polityki przestrzennej gminy, która to dotyczy wszystkich mieszkańców gminy. Wobec tego uwzględniono uwagę w części zaspokajającej interes wnioskodawcy, jednakże na zasadach planistycznych wypracowanych przez zespół specjalistów z dziedziny planowania przestrzennego. Uwaga uwzględniona w części
2	01.02.2022r.	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia na tereny MN i KDW	41/30 obręb Księży Dwór	1R	Uwaga uwzględniona
3	01.02.2022r.	osoba fizyczna	Przedłużyć drogi 2KDW, 3KDW i 5KDW do drogi 6KDW	41/11, 41/12, 41/16 obręb Księży Dwór	2KDW, 3KDW, 5KDW, 1MN, 5MN	Uwaga uwzględniona
4	31.01.2022r.	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia na tereny MN i KDW	43/2, 639, 640 obręb Księży Dwór	2R, 3R, 4R	Uwaga uwzględniona

3. Do projektu planu na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu (odbywającego się w dniach od 28.03.2022 r. do 19.04.2022) nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

5. Inwestycje o których mowa w ust. 4 będą realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi: strategię, plany i programy uchwalone przez Radę Gminy Działdowo w tym wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.

6. 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.

7. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/421/22

Rady Gminy Działdowo

z dnia 25 maja 2022 r.

Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr LIV/421/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 25 maja 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór

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 2022., poz. 503), 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. Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi wartościami architektonicznymi.

• **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 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na części obszaru objętego planem występuje obszar Natura 2000 – Dolina Wkry i Mławki, na którym mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne dot. ochrony przyrody.

W granicach planu występuje aleja przydrożna, którą plan obejmuje ochroną.

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** - na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

Plan ustala ochronę stanowiska archeologicznego (o nr ew. AZP 35-58/11), w formie strefy ochrony archeologicznej.

• **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.

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** - kwestie te zostały uregulowane w planach przyległych do obszaru opracowania oraz 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 XX/152/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór, Rada Gminy Działdowo podjęła w dniu 20.02.2020 r. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Działdowo 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 na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 27.12.2021 r. do 18.01.2022 r. oraz w dniu 17.01.2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-wyzaczył termin do 02.02.2022 r., 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 cztery uwagi, które niemalże w całości uwzględniono, wobec czego skierowano plan do ponownego wyłożenia,

-ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 28.03.2022 r. do 19.04.2022 oraz w dniu 11.04.2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-wyzaczył termin do 04.05.2022 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

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

•**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 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Działdowo Nr LIII/416/22 z dnia 22 kwietnia 2022 r.

W dniu 9 listopada 2017 r. Rada Gminy Działdowo przyjęła uchwałę Nr XXXIV/294/17 w sprawie uchwalenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Działdowo. Po przeanalizowaniu ustaleń ww. analizy można uznać ustalenia przedmiotowego planu za zgodne z jej wynikami. Uchwalenie planu można rozpatrywać jako realizację potrzeb związanych z rozwojem gminy i lokalnej społeczności.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór wykazała, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwe będą przychody z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty planistycznej. Powyższe skutki finansowe oraz prospołeczny charakter planu pozwalają na uchwalenie niniejszej zmiany 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 gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór” 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 Działdowo niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodnicząca Rady

Krystyna Wasiak