

UCHWAŁA Nr VI/41/19

Rady Gminy Działdowo

z dnia 7 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Klęczkowo, Krasnołąka, Pożary, Wilamowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.: z 2018 r., poz. 1000; poz. 1349; poz. 1432; poz. 2500) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Działdowo, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Klęczkowo, Krasnołąka, Pożary, Wilamowo, zwaną dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXX/246/17 Rady Gminy Działdowo z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Klęczkowo, Krasnołąka, Pożary, Wilamowo oraz uchwała Nr XLIII/370/18 Rady Gminy Działdowo z dnia 9 sierpnia 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Klęczkowo, Krasnołąka, Pożary, Wilamowo .

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowi załączniki Nr: 1, 2, 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) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, UP,US - zabudowy usług publicznych, sportu i rekreacji, RM – zabudowy zagrodowej, R – rolnicze, ZCz – zamknięty cmentarz, ZL – leśne, ZN – zieleni naturalnej, WS – wód powierzchniowych, WR - urządzeń melioracji wodnej szczegółowej, IT – infrastruktury technicznej, KDG – dróg publicznych klasy głównej, KDZ – dróg publicznych klasy zbiorczej, KDL – dróg publicznych klasy lokalnej, KDW - dróg wewnętrznych, TK - terenów zamkniętych - kolejowych.

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

- 1) granic stref w odległości 50 m od cmentarza,
- 2) granic stref w odległości 150 m od cmentarza,
- 3) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska".

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń dotyczących granic administracyjnych:

- 1) granic gminy,
- 2) granic obrębów.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, 3, 4, mają charakter informacyjny.

6. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 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 i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 3. Objasnienie 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 – 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 – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej,
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) 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 z zastrzeżeniem §5 ust. 5,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie wytwarzającą dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 10) DJP - duże jednostki przeliczeniowe, których współczynnik przeliczenia sztuk zwierząt na sztuki rzeczywiste określają przepisy odrębne,
- 11) zespół budynków - dwa lub więcej budynków posiadające przynajmniej jedną wspólną ścianę, lub których przynajmniej jedna ściana zewnętrzna bez otworów okiennych i drzwiowych przylega bezpośrednio do ściany bez otworów okiennych i drzwiowych budynku bezpośrednio sąsiadującego.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1.

Przeznaczenie terenu na cele:	
MW	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
UP,US	zabudowy usług publicznych, sportu i rekreacji
RM	zabudowy zagrodowej
R	rolnicze
ZCz	zamknięty cmentarz
ZL	leśne
ZN	zieleni naturalnej
WS	wód powierzchniowych
WR	urządzeń melioracji wodnej szczegółowej
IT	Infrastruktury technicznej

KDG	dróg publicznych klasy głównej
KDZ	dróg publicznych klasy zbiorczej
KDL	dróg publicznych klasy lokalnej
KDW	dróg wewnętrznych
TK	terenu zamkniętego - kolejowego

§ 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 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 granicach planu należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni oraz wkomponowania zadrzewień w sposób zagospodarowania terenów.

4. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

5. 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 elementarnym przewidzianym do zabudowy,
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam

- 1) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolami: ZL, ZN, WS, WR.
- 2) Zakazuje się sytuowania reklam na terenach MW i UP, US o powierzchni przekraczającej 3 m² w stosunku do działki budowlanej.
- 3) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

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

1. Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych (o nr ew.: AZP 34-58/1, AZP 34-58/2, AZP 34-58/4, AZP 34-58/5, AZP 34-58/7, AZP 34-58/8, AZP 34-58/10, AZP 34-59/3), w formie strefy konserwatorskiej 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. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki. W granicach ww. obszaru mają zastosowanie przepisy odrębne.

2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:

- a) MW - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.
- b) RM, 4R, 6R, 7R, 13R, 14R, 15R - jak dla terenów zabudowy zagrodowej, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

3. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wspomnianych w §7 ust 2, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

5. Istniejące zadrzewienia i zbiorniki wodne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu.

6. Ewentualną wycinkę drzew i zadrzewień należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

8. W granicach planu zakazuje 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.

9. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

10. Tereny w granicach planu położone są w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych, zgodnie z §13 ust 1 i 2 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.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MW	<p>1)Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</p> <p>2)Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:</p> <p>a)jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,</p> <p>b)budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury,</p> <p>3)Dopuszcza się lokalizację:</p> <p>a)sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,</p> <p>b)miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,</p> <p>c)ciągów pieszych i rowerowych,</p> <p>d)zieleni urządzonej,</p> <p>e)ogrodzeń.</p> <p>4)Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.</p> <p>5)Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3.</p> <p>6)Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.</p> <p>7)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%.</p> <p>8)Wysokość zabudowy mieszkaniowej - dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m.</p> <p>9)Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</p> <p>10)Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury takich jak maszty i kominy – nie więcej niż 5 m.</p> <p>11)Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich.</p> <p>12)Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>13)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.</p> <p>14)Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>15)Min. powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m².</p>

	16)Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.
1UP,US	<p>1)Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych, sportu i rekreacji.</p> <p>2)Przeznaczenie dopuszczalne: ogólnodostępna zieleń urządzona.</p> <p>3)Dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> a)budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, b)terenowych urządzeń sportu i rekreacji, c)sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu, d)miejsce postojowych, niezbędnych do obsługi terenu, e)ciągów pieszych i rowerowych, f)ogrodzeń. <p>4)Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.</p> <p>5)Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,15.</p> <p>6)Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 10%.</p> <p>7)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%.</p> <p>8)Wysokość zabudowy: do 6 m .</p> <p>9)Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 10°-35°. Dopuszcza się dachy płaskie.</p> <p>10)Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówki podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz grafitowym.</p> <p>11)Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>12)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 pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>13)Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>14)Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 4 miejsca postojowe w tym min. 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.</p>
1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM	<p>1)Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.</p> <p>2)Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> a)jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, b)dwóch budynków gospodarczych, c)dwóch budynków inwentarskich, d)budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego. <p>3)Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnej w pełnej sprawności.</p> <p>4)Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.</p> <p>5)Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych jako zespołu budynków.</p> <p>6)Ustala się zakaz podpiwniczania budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych.</p> <p>7)Na terenie 6RM mają zastosowanie przepisy odrębne dot. lokalizacji cmentarzy wraz z § 9 ust 4 niniejszej uchwały.</p> <p>8)Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a)sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenów w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych,

	<p>b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenów,</p> <p>c) dojazdów do nieruchomości,</p> <p>d) ciągów pieszych i rowerowych,</p> <p>e) ogrodzeń.</p> <p>9) Ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego w wielkości 40 DJP.</p> <p>10) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.</p> <p>11) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6.</p> <p>12) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%.</p> <p>13) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.</p> <p>14) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej ustala się w wielkości 200m².</p> <p>15) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 420m².</p> <p>16) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420m².</p> <p>17) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 150m².</p> <p>18) Wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.</p> <p>19) Wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m.</p> <p>20) Wysokość zabudowy garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8 m.</p> <p>21) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury takich jak maszty i kominy – nie więcej niż 5 m.</p> <p>22) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.</p> <p>23) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.</p> <p>24) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>25) Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>26) 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 pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>27) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiorę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>28) Min. powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m².</p> <p>29) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.</p>
4R, 6R, 7R, 13R, 14R, 15R	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.</p> <p>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:</p> <p>a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,</p> <p>b) dwóch budynków gospodarczych,</p> <p>c) dwóch budynków inwentarskich,</p> <p>d) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego.</p> <p>3) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnej w pełnej sprawności.</p> <p>4) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.</p> <p>5) Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych jako zespołu budynków.</p>

	<p>6)Ustala się zakaz podpiwniczania budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych.</p> <p>7)Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy:</p> <p>a)sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenów w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych,</p> <p>b)miejsce postojowych, niezbędnych do obsługi terenów,</p> <p>c)dojazdów do nieruchomości,</p> <p>d)ciągów pieszych i rowerowych,</p> <p>e)ogrodzeń.</p> <p>8)Ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego w wielkości 40 DJP.</p> <p>9)Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.</p> <p>10)Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6.</p> <p>11)Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 5%.</p> <p>12)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 90%.</p> <p>13)Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej ustala się w wielkości 200m².</p> <p>14)Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 420m².</p> <p>15)Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420m².</p> <p>16)Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 150m².</p> <p>17)Wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.</p> <p>18)Wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m.</p> <p>19)Wysokość zabudowy garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8 m.</p> <p>20)Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury takich jak maszty i kominy – nie więcej niż 5 m.</p> <p>21)Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.</p> <p>22)Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.</p> <p>23)Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>24)Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>25)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 pełnych przeseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>26)Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>27)Min. powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej: 35000 m².</p> <p>28)Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.</p>
<p>1R, 2R, 3R, 5R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R</p>	<p>1)Przeznaczenie: tereny rolnicze.</p> <p>2)Ustala się zakaz zabudowy.</p> <p>3)Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych, w tym oznaczonych na rysunku planu terenów WR, w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

	<p>4)Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy:</p> <p>a)sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b)dojazdów do nieruchomości,</p> <p>w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.</p>
1ZCz	<p>1)Przeznaczenie: cmentarz zamknięty.</p> <p>2)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.</p> <p>3)Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem:</p> <p>a)sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b)ciągów spacerowych i rowerowych,</p> <p>c)obiektów małej architektury,</p> <p>d)dojazdów do nieruchomości.</p> <p>4)W zagospodarowaniu terenu mają zastosowanie przepisy odrębne o cmentarzach i chowaniu zmarłych.</p>
1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL	<p>1)Przeznaczenie terenu: leśne.</p> <p>2)Zakazuje się budowy budynków oraz grodzenia nieruchomości.</p> <p>3)Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.</p>
1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN, 30ZN, 31ZN, 32ZN, 33ZN, 34ZN, 35ZN, 36ZN, 37ZN	<p>1)Przeznaczenie: zieleń naturalna.</p> <p>2)Ustala się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.</p> <p>3)Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem:</p> <p>a)sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b)ciągów spacerowych i rowerowych,</p> <p>c)dojazdów do nieruchomości,</p> <p>w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.</p>
1WS, 2WS	<p>1)Przeznaczenie: wody powierzchniowe.</p> <p>2)Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące wód.</p>
1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7WR, 8WR, 9WR, 10WR, 11WR, 12WR, 13WR, 14WR, 15WR, 16WR, 17WR, 18WR, 19WR, 20WR, 21WR, 22WR, 23WR, 24WR, 25WR, 26WR, 27WR, 28WR, 29WR	<p>1)Przeznaczenie: urządzeń melioracji wodnej szczegółowej.</p> <p>2)Nie zezwala się na zabudowę terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem rowów melioracyjnych.</p> <p>3)Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1IT, 2IT	<p>1)Przeznaczenie: infrastruktura techniczna.</p> <p>2)Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01.</p> <p>3)Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5.</p> <p>4)Maksymalna wysokość zabudowy, nie dotyczy obiektów infrastruktury takich jak maszty i kominy – 5 m.</p>

	5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej- 30%.
1TK	<p>1) Przeznaczenie: teren zamknięty - kolejowy.</p> <p>2) Teren kolejowy i infrastruktury kolejowej.</p> <p>3) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów, przejazdów przez tory i nad torami, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4) Cały teren stanowi teren zamknięty - infrastruktury kolejowej.</p> <p>5) Ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1KDG	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy głównej.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zmienna, min. 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1KDZ, 2KDZ	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDZ - min. 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDZ (poszerzenie) - min. 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL - 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b) ustala się szerokość poszerzenia w granicach planu w liniach rozgraniczających drogi 2KDL - zmienna, min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1KDW, 2KDW, 3KDW,	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg - zmienna min. 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

2. 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. 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, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

4. W planie, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. sytuowania cmentarzy, występuje 50 metrowa i 150 metrowa strefa ochronna od cmentarza, oznaczona na rysunku planu, w której mają zastosowanie ww. przepisy odrębne.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. Dla nowo wydzielanych działek na terenach MW, ustala się minimalną powierzchnię działki w wielkości 2500 m² oraz szerokość frontu minimum 20 m.

2. Dla nowo wydzielanych działek na terenie **1UP,US** ustala się minimalną powierzchnię działki w wielkości 1000 m² oraz szerokość frontu minimum 15 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

4. 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, dróg wewnętrznych:

- 1) drogi publicznej wojewódzkiej klasy głównej (G 1 x 2), oznaczonej symbolem 1KDG;
- 2) dróg publicznych powiatowych klasy zbiorczej (L 1 x 2), oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 3) dróg publicznych gminnych klasy lokalnej (L 1 x 2), oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL;
- 4) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

2. Ustala się parametry dróg publicznych i pozostałych terenów komunikacyjnych, 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) W granicach planu 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) Do czasu realizacji sieci wodociągowej ustala się możliwość zaopatrzenia działki budowlanej w wodę z ujęcia własnego.
- 4) 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.
- 5) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Do czasu realizacji w/w systemu ustala się możliwość odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- 7) 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. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 8) Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDZ, KDL oraz dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolami: R, ZN oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 9) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączy elektroenergetycznych – linii kablowych.
- 10) Ustala się możliwość lokalizacji sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDZ, KDL. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nN na terenach oznaczonych symbolami: R, ZN, z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych nN oraz 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 na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.
- 12) Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

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

- 1) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach w granicach nieruchomości,
- 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. W granicach planu w zakresie zaopatrzenia 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.

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. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDZ, 2KDZ stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1IT, 2IT stanowią ustalone w planie lokalizacje 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 215 "Subniecka Warszawska" i nr 214 "Działdowo".

2. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Aglomeracji Działdowo ustanowioną przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej.

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

1. W granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączy takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

§ 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.

Przewodnicząca Rady

Krystyna Wasiak



Legenda

Oznaczenia:

- Granicę planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

Przeznaczenia terenów na cele:

- MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UPUS - zabudowy usług publicznych, sportu i rekreacji
- RM - zabudowy zagrodowej
- R - rolnicze
- ZCZ - zamknięty cmentarz
- ZL - leśne
- ZN - zieleni naturalnej
- WS - wód powierzchniowych
- WR - urządzeń melioracji wodnej szczegółowej
- IT - infrastruktury technicznej
- KDG - dróg publicznych klasy głównej
- KDZ - dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL - dróg publicznych klasy lokalnej
- KDW - dróg wewnętrznych

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- Granicę strefy w odległości 50 m od cmentarza
- Granicę strefy w odległości 150 m od cmentarza

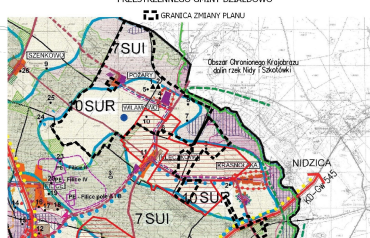
Granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Skotówki

- Obszar objęty planem pokotony jest w zasięgu głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subiecka Warszawska"

Oznaczenia dotyczące granic administracyjnych:

- Granicę gminy
- Granicę obrębów geodezyjnych
- Obszary zdrenowane
- Rowy szczegółowe
- Rurociągi szczegółowe
- Zbiorniki

WYKRES STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/41/19
Rady Gminy Działdowo
z dnia 7 lutego 2019 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Działdowo postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Klęczkowo, Krasnołąka, Pożary, Wilamowo nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/358/14 Rady Gminy Działdowo z dnia 8 maja 2014r.

2. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W związku z treścią § 11 ust 4 oraz § 12 ust 2 uchwały w granicach planu występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Inwestycje o których mowa w ust. 3 będą realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi: strategie, plany i programy uchwalone przez Radę Gminy Działdowo w tym wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.

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.

Przewodnicząca Rady

Krystyna Wasiak

Uzasadnienie
do uchwały Nr VI/ 41/19 Rady Gminy Działdowo
z dnia 7 lutego 2019 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Działdowo w obrębach geodezyjnych: Klęzkowo, Krasnołąka, Pożary, Wilamowo.

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 2018r., poz. 1945), 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 nawiązujących do charakterystycznych form budownictwa w regionie oraz ustalenia dot. zachowania istniejącej zieleni w tym zadrzewień. 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.
W planie wskazano dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zagrodowej. Dodatkowo ustalono ograniczenia dotyczące maksymalnej obsady budynków inwentarskich.
Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2017 r., poz.1161) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
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** – plan miejscowy ustala ochronę stanowiska archeologicznego nr ew.: AZP 34-58/1, AZP 34-58/2, AZP 34-58/4, AZP 34-58/5, AZP 34-58/7, AZP 34-58/8, AZP 34-58/10, AZP 34-59/3, w formie strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej. Na obszarze planu nie odnotowano dóbr kultury współczesnej.
- **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, m.in. standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, ograniczenia dotyczące maksymalnej obsady budynków inwentarskich.

W celu utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane wprowadzono

obowiązek zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła niskoemisyjne. 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. Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności wystąpią w granicach stref ochrony konserwatorskiej.
- **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 oznaczone symbolami:
 - KDL, jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych gminnych,
 - KDZ jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych powiatowych,
 - KDG jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych wojewódzkich.Zgodnie z ustaleniami planu, tereny dróg publicznych przeznaczone są także do realizacji celów związanych z budową oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **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 XXX/246/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Klęczkowo, Krasnołąka, Pożary, Wilamowo, Rada Gminy Działdowo podjęła w dniu 18 maja 2017 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 3 października 2018 r. do 25 października 2018 r. oraz w dniu 25 października 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- wyznaczył termin do 12 listopada 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas 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. 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 nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych. Do czasu realizacji sieci wodociągowej plan ustala możliwość zaopatrzenia działki budowlanej w wodę z ujęcia własnego.

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 w dniu 08.05.2014 r. uchwałą Rady Gminy Działdowo Nr XLIV/358/14.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez „utrwalenie” istniejącego systemu sieci dróg publicznych. Układ dróg publicznych wraz z drogami wewnętrznymi zapewniają nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego

poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

W interesie publicznym jest również pozostawienie dotychczasowej funkcji dla terenów lasów, zieleni śródpolnych a także pozostawienie znacznych obszarów w użytkowaniu rolniczym.

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. Niniejsza zmiana planu stanowi w przeważającej części zmianę planu z dnia 21 lutego 2003 r. przyjętego uchwałą nr V/27/03, który jest wskazany do zmian w pierwszej kolejności. Ponadto 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 obrębach geodezyjnych: Klęczkowo, Krasnołąka, Pożary, Wilamowo, wykazała, że gmina Działdowo 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. Ustalone w granicach planu zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej spowodują konieczność wydatków z budżetu gminy. 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 3 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Klęczkowo, Krasnołąka, Pożary, Wilamowo” 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.