UCHWAŁA Nr LXXXIX/597/24
Rady Gminy Działdowo

z dnia 2 lutego 2024 r.

w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Działdowo, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka, zwany dalej „planem".

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr LV/428/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowią załączniki Nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 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) wymiarowanie określone w metrach,

5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

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

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

2) granic strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 50 m od cmentarza,

3) granic strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 150 m od cmentarza,

4) Strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN100,

5) Strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia DN160,

6) udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Komorniki".

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 8 do uchwały.

6. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 9 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. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

1) poz. 1 oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren;

2) poz. 2 oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu;

3) poz. 3 oznaczenia – symbol cyfrowy po myślniku: oznacza numer załącznika graficznego, na którym dany teren jest zlokalizowany.

2. Ustala się następującą interpretację pojęć użytych 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 uzupełniające – przeznaczenie, które może współwystępować z przeznaczeniem podstawowym, ale nie może uniemożliwiać jego realizacji w odniesieniu do działki budowlanej. Nie może naruszać przepisów odrębnych w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych,

4) 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 m^2 oraz usług związanych z gospodarowaniem odpadami,

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 lub innego naziemnego obiektu kubaturowego i elementów konstrukcji wspornych paneli fotowoltaicznych 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,

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) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

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

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

4) RZM – teren zabudowy zagrodowej,

5) U – teren usług,

6) US – teren usług sportu i rekreacji,

7) C – teren cmentarza,

8) ZP – teren zieleni urządzonej,

9) L – teren lasów,

10) IE – teren elektroenergetyki,

11) IG – teren gazownictwa,

12) KDG – teren dróg głównych,

13) KDL – teren dróg lokalnych,

14) KDD – teren dróg dojazdowych,

15) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

16) KPR – teren komunikacji rowerowej,

17) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 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) 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:

   a) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,

   b) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

3) W granicach planu dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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 połaci dachowych.

6) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

   a) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolami: ZP, US, L.

   b) 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 graniach planu, występuje stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków o nr ew.: AZP 34-58/12, przedstawione na rysunku planu – załącznik nr 1. W granicach ww. stanowiska 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.

2. W granicach planu na terenie załącznika nr 1 znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

1) budynek mieszkalnych zlokalizowany pod adresem: Burkat 15,

2) budynek mieszkalnych zlokalizowany pod adresem: Burkat 23,

3) cmentarz ewangelicki zlokalizowany na działce o nr ewidencyjnym nr 6 w Burkacie,

4) fragment drogi brukowanej zlokalizowany na działce o nr ewidencyjnym nr 58 w Burkacie.

3. W stosunku do budynków obowiązuje:

1) Ochronie podlegają historyczne (pierwotne) gabaryty, kształt i rodzaj pokrycia dachowego, artykulacja i sposób opracowania elewacji, stolarka otworowa, rodzaj materiału budowlanego, kolorystyka, wystrój klatki schodowej, elementy konstrukcyjne.

2) Zakaz dokonywania zmian w obiektach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowych tj.: wyburzania, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy, zamian kształtów dachów i historycznego pokrycia dachowego, zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem uwzględniających walory zabytkowe obiektów, wynikających z ustaleń na podstawie badań naukowych i konserwatorskich, wprowadzania zewnętrznej termo-modernizacji (typu styropian czy wełna mineralna).

3) Możliwość adaptacji istniejących obiektów do nowych funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charaktery.

4) Wykorzystanie historycznych materiałów i technik budowlanych przy remontach.

5) Zakaz sytuowania reklam na elewacjach.

4. W obrębie cmentarza obowiązuje ochrona układu przestrzennego (alei, układu kwater) zabytkowego drzewostanu, historycznych nagrobków i elementów małej architektury (tj. ogrodzenia, pompy wody, kaplice).

5. Roboty budowalne przy obiektach ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków należy realizować z uwzględnieniem właściwych przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków i prawa budowlanego.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.

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

1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

3) MN-U– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

4) US, ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

5) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zieleń urządzoną jako towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu terenu należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu, a zieleń już istniejącą należy adaptować.

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

5. 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.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

7. W granicach planu 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.

8. W granicach planu zakazuję 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 część obszarów położonych jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, zgodnie z §13 niniejszej uchwały. Na przedmiotowych terenach ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

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

1. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolem **1MN-1, 2MN-1, 3MN-1, 4MN-1, 5MN-1, 6MN-1, 7MN-1, 8MN-1, 9MN-1, 10MN-1, 11MN-1, 12MN-1, 13MN-1, 14MN-1, 15MN-1, 16MN-1, 17MN-1, 18MN-1, 19MN-1, 20MN-1, 21MN-1, 22MN-1, 23MN-1, 24MN-1, 25MN-1, 26MN-5, 27MN-5, 28MN-5, 29MN-5, 30MN-5, 31MN-5, 32MN-5, 33MN-5, 34MN-5, 35MN-5, 36MN-6, 37MN-6, 38MN-6, 39MN-6, 40MN-6, 41MN-6, 42MN-6, 43MN-7, 44MN-7, 45MN-7, 46MN-7** .

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury.
4) Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego i garażowego/gospodarczego w jednej bryle.
5) Wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.
6) Lokalizacja zabudowy z zastrzeżeniem §9.
7) Dopuszcza się lokalizację:
   a) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
   b) dojazdów do nieruchomości,
   c) ogrodzeń.
8) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.
9) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.
10) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
11) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
12) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
13) Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym.
14) Dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się utrzymanie istniejącej formy i kształtu dachu. W pozostałych przypadkach zadaszenia należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30^{o}-45^{o} dla budynków mieszkalnych oraz w przedziale 20^{o}-40^{o} dla pozostałych budynków. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na części budynku przy zachowaniu nad główną bryłą budynku dominującego charakteru dachu dwuspadowego lub wielospadowego.
15) Rodzaj i kolorystyka dachu budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków – dachówka ceramiczna w kolorze czerwienie dachówki ceramicznej lub blacha na rąbek w kolorze naturalnym przy dachach płaskich lub o małym spadku (do 12^{O}).
16) Rodzaj i kolorystyka dachu pozostałych budynków – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek, blacha płaska lub materiały dachówko podobne, w kolorze czerwonym i brązowym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki oraz w kolorze grafitowym.
17) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień. Na terenie

26MN dopuszcza się użycie na fragmentach elewacji blachy płaskiej lub blachy na rąbek w kolorze grafitowym lub w odcieniach brązu.

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 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

20) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2, przy czym dla zabudowy bliźniaczej (jednego segmentu) dopuszcza się nowo wydzielaną działkę o powierzchni 500 m^2.

2. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1MW-3**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa.

3) Lokalizacja zabudowy z zastrzeżeniem §9, w szczególności ust 6 i 7.

4) W ramach przeznaczenia uzupełniającego usługowego ustala się:

a) lokalizacja usług w parterach budynków,

b) usługi nie mogą swoim oddziaływaniem wykraczać poza lokal usługowy.

5) Dopuszcza się lokalizację:

a) garaży w kondygnacjach podziemnych budynków wielorodzinnych,

b) obiektów małej architektury,

c) miejsc postojowych i dojazdów niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów.

6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,4.

8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.

9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.

10) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków wielorodzinnych: do czterech.

11) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m.

12) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej– nie więcej niż 5 m.

13) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i tarasów dachowych nad częścią budynków wielorodzinnych jednak nie mogą one stanowić więcej niż 50% powierzchni rzutu poziomego danego budynku. Dachy płaskie mogą być realizowane w formie tzw. dachów zielonych umożliwiających uprawę na nich roślin, wliczając w to powierzchnie niezbędne do celów technologicznych związanych z użytkowaniem budynku.

14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki – nie dotyczy rozwiązań dla dachów płaskich.

15) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.

16) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsce na 50m^2 pow. użytkowej lokalu usługowego.

17) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1400 m^2.

3. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolami: **2MW-4, 3MW-4**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa.

3) Lokalizacja zabudowy z zastrzeżeniem §9.

4) W ramach przeznaczenia uzupełniającego usługowego ustala się:

a) lokalizacja usług w parterach budynków,

b) usługi nie mogą swoim oddziaływaniem wykraczać poza lokal usługowy.

5) Dopuszcza się lokalizację:

a) garaży w kondygnacjach podziemnych budynków wielorodzinnych,

b) obiektów małej architektury,

c) miejsc postojowych i dojazdów niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów.

6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,8.

8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.

9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.

10) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków wielorodzinnych: do pięciu.

11) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 18 m.

12) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej– nie więcej niż 5 m.

13) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^{o}-45^{o}. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i tarasów dachowych nad częścią budynków wielorodzinnych jednak nie mogą one stanowić więcej niż 50% powierzchni rzutu poziomego danego budynku. Dachy płaskie mogą być realizowane w formie tzw. dachów zielonych umożliwiających uprawę na nich roślin, wliczając w to powierzchnie niezbędne do celów technologicznych związanych z użytkowaniem budynku.

14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki – nie dotyczy rozwiązań dla dachów płaskich.

15) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.

16) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsce na $50m^2$ pow. użytkowej lokalu usługowego.

17) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1400 m^2.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa.

3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:

a) jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego lub budynku mieszkalnego i usługowego,

b) budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.

4) Lokalizacja zabudowy z zastrzeżeniem §9.

5) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

6) Dopuszcza się lokalizację:

a) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,

b) dojazdów do nieruchomości,

c) ogrodzeń.

7) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.

8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.

9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.

10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.

11) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.

12) Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym.

13) Zadaszenia należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30^o-45^o dla budynków mieszkalnych, w przedziale 20^o-40^o dla pozostałych budynków. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na częścią budynku przy zachowaniu dominującego charakteru dachu dwuspadowego lub wielospadowego nad główną bryłą budynku. Dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie.

14) Rodzaj i kolorystyka dachu– dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek, blacha płaska lub materiały dachówko podobne, w kolorze czerwonym i brązowym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki oraz w kolorze grafitowym.

15) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień. Na terenie 2MN-U-5 i 4MN-U-5 dopuszcza się użycie na fragmentach elewacji blachy płaskiej lub blachy na rąbek w kolorze grafitowym lub w odcieniach brązu.

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 oraz min. 2 miejsce na 50m^2 pow. użytkowej lokalu usługowego.

18) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2, przy czym dla zabudowy bliźniaczej (jednego segmentu) dopuszcza się nowo wydzielaną działkę o powierzchni 500 m^2.

5. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolem **5MN-U-2, 6MN-U-5**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa.

3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

4) Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych oraz innych obiektów budowalnych i urządzeń związanych z funkcją terenu.

5) W przypadku realizacji budynku mieszkalno-usługowego, funkcja mieszkalna może zajmować do 40% łącznej powierzchni użytkowej tego budynku.

6) Lokalizacja zabudowy z zastrzeżeniem §9.

7) Dopuszcza się lokalizację:

a) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,

b) dojazdów do nieruchomości,

c) ogrodzeń.

8) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.

9) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.

10) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.

11) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.

12) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.

13) Dopuszcza się realizacje piwnic.

14) Zadaszenia należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20^{o}-45^{o} dla budynków usługowych, w przedziale 25^{o}-45^{o} dla budynków usługowych z częścią mieszkalną. Dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie.

15) Rodzaj i kolorystyka dachu– dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek, blacha płaska lub materiały dachówko podobne, w kolorze czerwonym i brązowym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki oraz w kolorze grafitowym.

16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień. Na terenie 6MN-U-5 dopuszcza się użycie na fragmentach elewacji blachy płaskiej lub blachy na rąbek w kolorze grafitowym lub w odcieniach brązu.

17) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.

18) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsce na 50m^2 pow. użytkowej lokalu usługowego.

19) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2.

6. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolem **7MN-U-6**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa.

3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:

a) jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego lub budynku mieszkalnego i usługowego,

b) budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.

4) Wyklucza się realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

5) Lokalizacja zabudowy z zastrzeżeniem §9.

6) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

7) Dopuszcza się lokalizację:

a) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,

b) dojazdów do nieruchomości,

c) ogrodzeń.

8) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

9) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6.

10) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.

11) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.

12) Wysokość zabudowy: do 12 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.

13) Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych.

14) Zadaszenia należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30^o-45^o dla budynków mieszkalnych, w przedziale 20^o-40^o dla pozostałych budynków. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na częścią budynku przy zachowaniu dominującego charakteru dachu dwuspadowego lub wielospadowego nad główną bryłą budynku. Dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie.

15) Rodzaj i kolorystyka dachu– dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek, blacha płaska lub materiały dachówko podobne, w kolorze czerwonym i brązowym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki oraz w kolorze grafitowym.

16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień.

17) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.

18) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsce na 50m^2 pow. użytkowej lokalu usługowego.

19) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m^2.

7. Tereny **zabudowy zagrodowej**, oznaczone symbolem **1RZM-5**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa.

3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:

a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,

b) dwóch budynków gospodarczych lub inwentarskich,

c) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury.

4) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy:

a) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,

b) dojazdów do nieruchomości,

c) ogrodzeń.

5) Lokalizacja zabudowy z zastrzeżeniem §9.

6) Ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego: 10 DJP.

7) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,4.

9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 15%.

10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.

11) Wysokość zabudowy: do 10 m.

12) Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym.

13) Liczba kondygnacji budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych: jedna kondygnacja nadziemna.

14) Zadaszenia należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30^{o}-45^{o} dla budynków mieszkalnych, w przedziale 20^{o}-40^{o} dla pozostałych budynków. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na częścią budynku przy zachowaniu dominującego charakteru dachu dwuspadowego lub wielospadowego nad główną bryłą budynku.

15) Rodzaj i kolorystyka dachu– dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek, blacha płaska lub materiały dachówko podobne, w kolorze czerwonym i brązowym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki oraz w kolorze grafitowym.

16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień. Dopuszcza się użycie na fragmentach elewacji blachy płaskiej lub blachy na rąbek w kolorze grafitowym lub w odcieniach brązu.

17) 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.

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

19) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

20) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m^2.

8. Tereny **usług**, oznaczone symbolem **1U-1, 2U-1, 3U-6**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren usług.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa.

3) Dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury,

b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,

c) dojazdów do nieruchomości,

d) ogrodzeń.

4) Lokalizacja budynków usługowych z zastrzeżeniem §9.

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.

6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.

7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.

9) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.

10) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych.

11) Dopuszcza się realizacje piwnic.

12) 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°.

13) 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.

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. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

16) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie: 1200 m^2.

9. Tereny **usług sportu i rekreacji**, oznaczone symbolem **1US-5**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa.

3) Dopuszcza się lokalizację:

a) wiat i obiektów małej architektury,

b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,

c) ogólnodostępna zieleń urządzona,

d) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,

e) ogrodzeń.

4) Lokalizacja zabudowy z zastrzeżeniem §9.

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się.

6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,7.

7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.

9) Wysokość zabudowy: do 9 m.

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

11) 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.

10. Tereny **cmentarza** oznaczone symbolami: **1C-1**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja piesza.

3) Dopuszcza się lokalizację:

a) budynków towarzyszących takich jak: kaplice, kolumbaria, grobowce,

b) obiektów małej architektury.

4) Wysokość zabudowy do 9m.

5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 15%.

6) Maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,

7) Minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,001,

8) Maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,05,

9) Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów o większym nachyleniu połaci dachowych – do 60° dla budynku kaplicy.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, komunikacja pieszo-rowerowa.

3) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

4) Lokalizacja zabudowy z zastrzeżeniem §9.

5) Na terenie 1ZP-1 dopuszcza się grodzenie nieruchomości, dojazdy do nieruchomości oraz wykorzystanie terenu do bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na przyległych działkach budowlanych.

6) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6m.

7) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%.

12. Tereny **lasów** oznaczone symbolami: **1L-6**.

1) Przeznaczenie: teren lasów.

2) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: infrastruktury technicznej stanowiącej cel publiczny, jeżeli nie naruszają przepisów odrębnych w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.

13. Tereny **elektroenergetyki** oznaczony symbolem: **1IE-1**.

1) Przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,

c) ogrodzeń.

3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8.

5) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 80%.

6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 10%.

7) Wysokość zabudowy: do 12 m.

14. Tereny **elektroenergetyki** oznaczony symbolem: **2IE-1, 3IE-1, 4IE-1**.

1) Przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) słupy i przewody elektroenergetyczne,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,

d) ogrodzeń.

3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8.

5) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 80%.

6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 10%.

7) Wysokość zabudowy: do 40 m.

15. Tereny **gazownictwa** oznaczony symbolem: **1IG-5**.

1) Przeznaczenie: teren gazownictwa.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,

c) ogrodzeń.

3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8.

5) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 85%.

6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 5%.

7) Wysokość zabudowy: do 12 m.

16. Tereny **dróg głównych**, oznaczone symbolem **1KDG-2, 2KDG-5**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren dróg głównych.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 zgodne z przepisami odrębnymi.

17. Tereny **dróg lokalnych**, oznaczone symbolem **1KDL-1, 2KDL-1, 3KDL-5, 4KDL-6**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren dróg lokalnych.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 zgodne z przepisami odrębnymi.

18. Tereny **dróg dojazdowych**, oznaczone symbolem **1KDD-3**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren dróg dojazdowych.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 zgodne z przepisami odrębnymi.

19. Tereny **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone symbolem **1KR-1, 2KR-1, 3KR-1, 4KR-1, 5KR-1, 6KR-1, 7KR-1, 8KR-1, 9KR-1, 10KR-1, 11KR-1, 12KR-1, 13KR-1, 14KR-1, 15KR-1, 16KR-1, 17KR-1, 18KR-1, 19KR-1, 20KR-1, 21KR-1, 22KR-1, 23KR-1, 24KR-1, 25KR-1, 26KR-1, 27KR-1, 28KR-1, 29KR-1, 30KR-1, 31KR-1, 32KR-5, 33KR-5, 34KR-5, 35KR-5, 36KR-5, 37KR-5, 38KR-5, 39KR-5, 40KR-5, 41KR-5, 42KR-6, 43KR-6, 44KR-6, 45KR-6, 46KR-6, 47KR-6, 48KR-7, 49KR-7, 50KR-7, 51KR-7, 52KR-7**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 zgodne z przepisami odrębnymi.

20. Tereny **komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczone symbolem **1KP-1, 2KP-5, 3KP-5**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających komunikacji pieszo-rowerowej - zgodnie z rysunkiem planu.

21. Tereny **komunikacji rowerowej**, oznaczone symbolem **1KPR-1, 2KPR-1, 3KPR-1, 4KPR-2**

1) Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji rowerowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających komunikacji rowerowej - zgodnie z rysunkiem planu.

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

23. 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 i kablowych linii elektroenergetycznych, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia został przedstawiony pas funkcyjny o szerokości 30 m a dla kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia został przedstawiony pas funkcyjny o szerokości 4 m - w formie treści informacyjnej. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

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

3. W planie występuje strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, oznaczoną na rysunku planu. Szerokość strefy wynosi 15 m w obie strony od osi gazociągu. W ww. strefie występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach strefy kontrolowanej zakazuje się: wznoszenia budynków, obiektów zakładów przemysłowych, stałych składów i magazynów, ogrodzeń urządzania parkingów, nasadzeń drzew i krzewów.

4. Dla planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 planowana jest strefa kontrolowana o szerokości 6 m, która w całości zawiera się w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100.

5. W planie występuje strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia DN 160, oznaczoną na rysunku planu. Szerokość strefy wynosi 15 m w obie strony od osi gazociągu. W ww. strefie występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach strefy kontrolowanej zakazuje się: wznoszenia budynków i ogrodzeń, urządzania parkingów, stałych składów i magazynów, nasadzeń drzew i krzewów.

6. Na terenie 1IG-5 znajduje się stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa wysokiego ciśnienia, dla której wyznaczona jest eksploatacyjna strefa zagrożenia wybuchem oznaczona na załączeniu graficznym nr 5.

7. W planie, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. sytuowania cmentarzy, występuje 50 metrowa i 150 metrowa strefa ochronna od cmentarza, oznaczona na rysunku planu (załącznik nr 1 i nr 5), w której mają zastosowanie ww. przepisy odrębne.

8. W granicach planu w obrębie załącznika nr 3 występuje udokumentowane złoże kruszywa naturalnego „Komorniki", objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie złoża obowiązuje jego ochrona i zakaz zabudowy do momentu ustania obowiązku ochrony złoża, tj. wykreślenia złoża znajdującego się w granicach opracowania, z bilansu złóż kopalin.

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

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

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

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem MN: 800 m^2,

2) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem MW: 1500 m^2,

3) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem U: 1200 m^2,

4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 15 m,

5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70^o do 110^o.

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

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

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru, a także poprzez drogę publiczną wojewódzką oznaczoną symbolem 1KDG-2, 2KDG-5, drogi publiczne gminne oznaczone symbolem 1KDL-1, 2KDL-1, 3KDL-5, 4KDL-6, 1KDD-3 oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: 1KR-1, 2KR-1,3KR-1, 4KR-1, 5KR-1, 6KR-1, 7KR-1, 8KR-1, 9KR-1, 10KR-1, 11KR-1, 12KR-1, 13KR-1, 14KR-1, 15KR-1, 16KR-1, 17KR-1, 18KR-1, 19KR-1, 20KR-1, 21KR-1, 22KR-1, 23KR-1, 24KR-1, 25KR-1, 26KR-1, 27KR-1, 28KR-1, 29KR-1, 30KR-1, 31KR-1, 32KR-5, 33KR-5, 34KR-5, 35KR-5, 36KR-5, 37KR-5, 38KR-5, 39KR-5, 40KR-5, 41KR-5, 42KR-6, 43KR-6, 44KR-6, 45KR-6, 46KR-6, 47KR-6, 48KR-7, 49KR-7, 50KR-7, 51KR-7, 52KR-7.

2. Ustala się parametry dróg, 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 oraz z zastrzeżeniem §13 ust.3.

5) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.

6) 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.

7) Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej SN i nN w terenach dróg publicznych i wewnętrznych.

8) 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.

9) 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.

10) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

12) Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii.

13) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.

14) Na terenie 7MN-U-6, 35MN-5, 1US-5, 1IG-5, 32KR-5, 39KR-5, 40KR-5, 4ZP-5, 5ZP-5, 6ZP-5, planowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 5,5MPa, wraz ze strefą kontrolowaną szerokości 6 m (po 3 m od osi gazociągu), która się w całości zawiera w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100.

15) 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. W granicach planu w zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się zaopatrzenie budynków w energię cieplną ze źródeł niskoemisyjnych.

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

1. W granicach planu tereny drogi publicznej klasy głównej oznaczone symbolem 1KDG-2 i 2KDG-5 stanowią inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach planu tereny 1IE-1, 2IE-1, 3IE-1, 4IE-1, 1IG-5 oraz 1KDL-1, 2KDL-1, 3KDL-5, 4KDL-6, 1KDD-3, 1C-1 stanowią lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz nr 215 "Subniecka Warszawska".

2. W część obszaru planu w granicach załącznika nr 3 występuje udokumentowane złoże kruszywa naturalnego „Komorniki”.

3. Część obszaru objętego planem przedstawiona na załączniku nr 5 znajduje się w granicach Aglomeracji Działdowo ustanowionej przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej. W graniach Aglomeracji Działdowo odprowadzanie ścieków wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 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 OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: BURKAT, KISINY, KSIĘŻY DWÓR, KOMORNIKI, WYSOKA

SKALA 1:2000
OBRĘB BURKAT

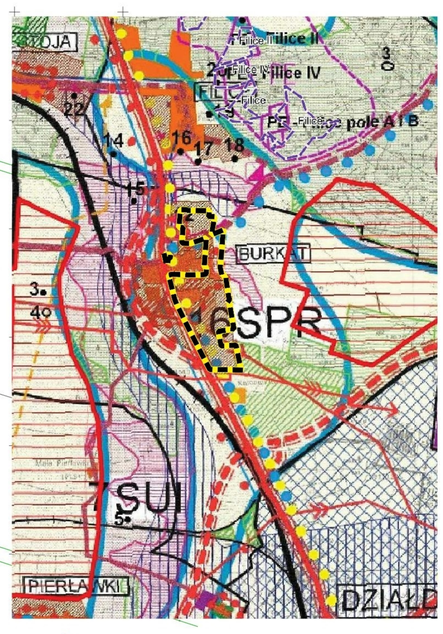
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXXIX/597/24
RADY GMINY DZIAŁDOWO
Z DNIA 02.02.2024 R.

N

10 0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO

GRANICA PLANU



III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1	SNW	SNW- STREFA O NAJWYŻSZYM REŻIMIE
2 - 4	SW	SW- STREFA O WYSOKIM REŻIMIE
5 -7	SUI	SUI- STREFA O UMIARKOWANYM REŻIMIE
8 - 12	SUR	SUR- STREFA O UMIARKOWANYM ROZWOJU Z ENKLAWAMI ROZWOJU OSADNICTWA
13 - 20	SPR	SPR- STREFA POTENCJALNEGO ROZWOJU
		TERENY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej

ISTNIEJĄCE
POSTULOWANY ROZWÓJ
KIERUNEK EKSPANSJI ZABUDOWY MIEJSKIEJ

Oznaczenia:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie wyrażone w metrach

Przeznaczenie:

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
U	teren usług
C	teren cmentarza
ZP	teren zieleni urządzonej
IE	teren elektroenergetyki
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
KPR	teren komunikacji rowerowej
KP	teren komunikacji pieszo-rowerowej
KDL	teren dróg lokalnych

Oznaczenia i informacjewynikające z przepisów odrębnych:

Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"

- Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Granice strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 150 m od cmentarza
- Granice strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 50 m od cmentarza

Treść informacyjna:

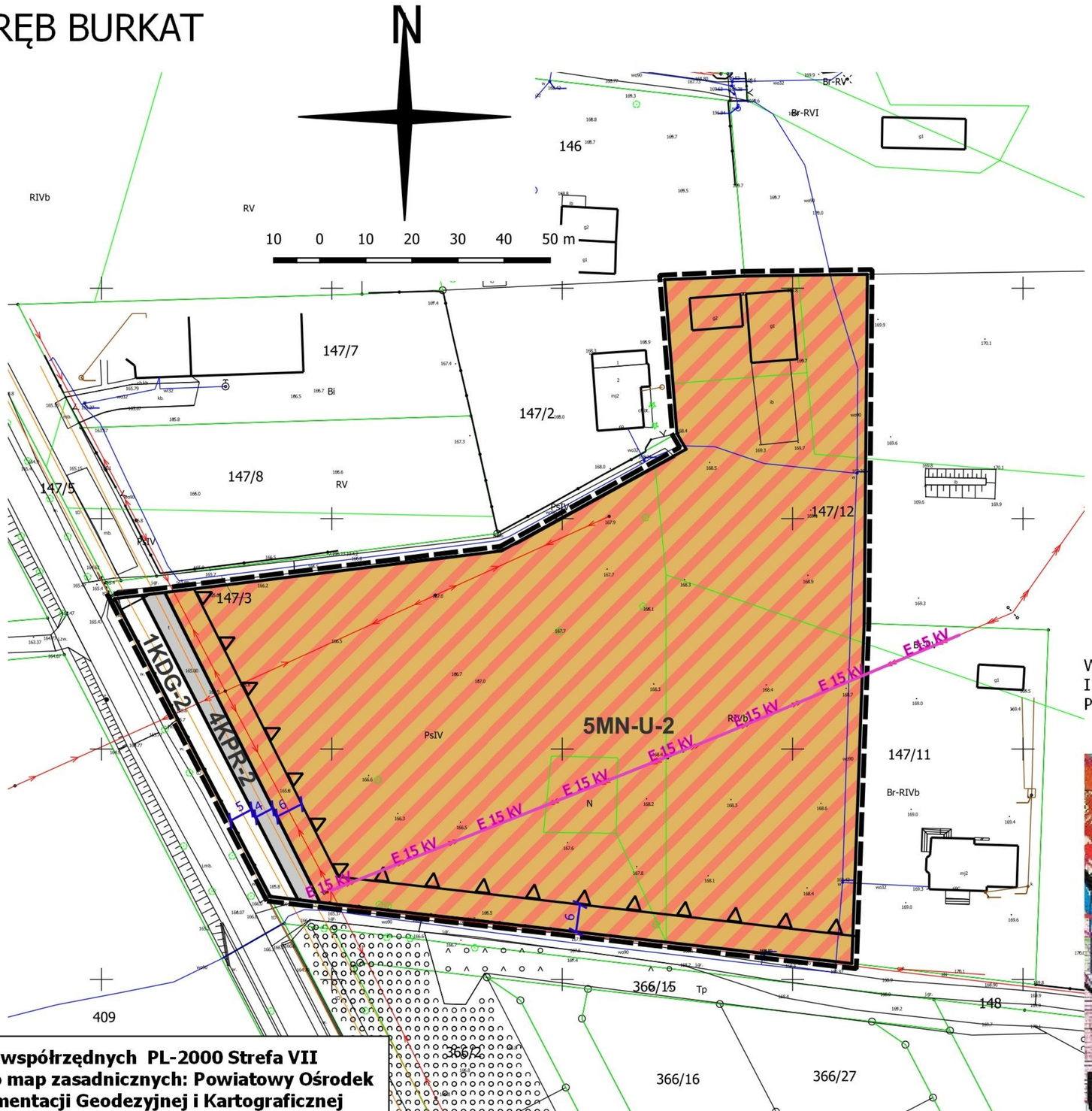
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- Linia elektroenergetyczna kablowa wysokiego napięcia 110kV
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- Pas funkcyjny lini elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV

układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Działdowie

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: BURKAT, KISINY, KSIĘŻY DWÓR, KOMORNIKI, WYSOKA

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXXXIX/597/24
RADY GMINY DZIAŁDOWO
Z DNIA 02.02.2024 R.

SKALA 1:1000
OBRĘB BURKAT



układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Działdowie

Oznaczenia:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie wyrażone w metrach

Przeznaczenie:

- MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KPR — teren komunikacji rowerowej
- KDG — teren dróg głownych

Oznaczenia i informacjewynikające z przepisów odrębnych:

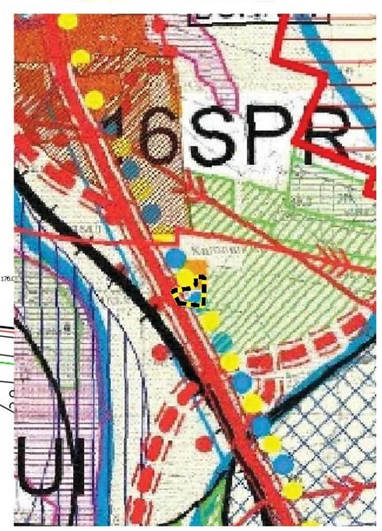
Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"

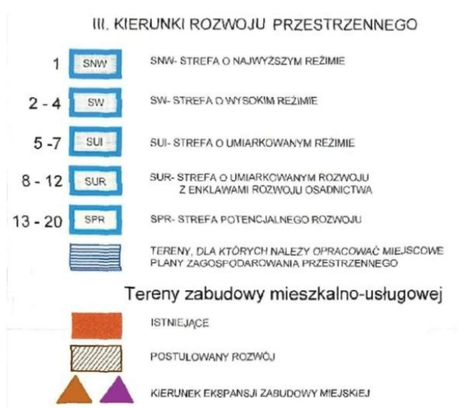
Treść informacyjna:

- E 15 kV — Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO

GRANICA PLANU



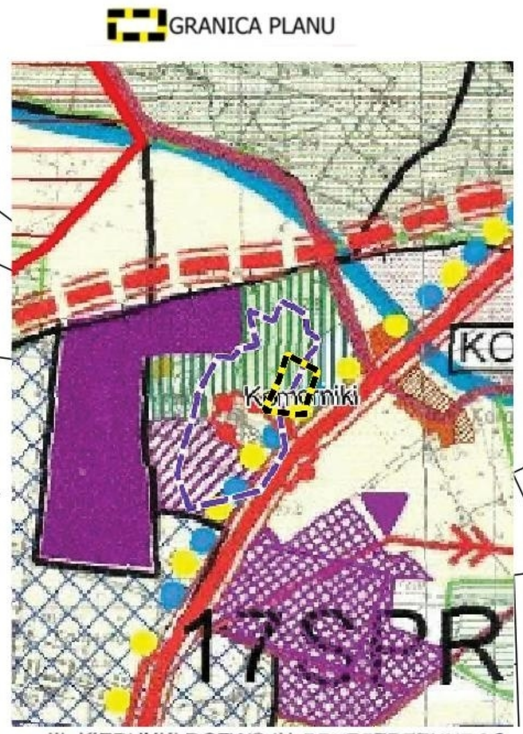


RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: BURKAT, KISINY, KSIĘŻY DWÓR, KOMORNIKI, WYSOKA

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR LXXXIX/597/24
RADY GMINY DZIAŁDOWO
Z DNIA 02.02.2024 R.

SKALA 1:1000
OBRĘB KOMORNIKI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO



III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1	SNW	SNW- STREFA O NAJWYŻSZYM REŻIMIE
2 - 4	SW	SW- STREFA O WYSOKIM REŻIMIE
5 -7	SUI	SUI- STREFA O UMIARKOWANYM REŻIMIE
8 - 12	SUR	SUR- STREFA O UMIARKOWANYM ROZWOJU Z ENKLAWAMI ROZWOJU OSADNICTWA
13 - 20	SPR	SPR- STREFA POTENCJALNEGO ROZWOJU
		TERENY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej

- ISTNIEJĄCE
- POSTULOWANY ROZWÓJ
- KIERUNEK EKSPANSJI ZABUDOWY MIEJSKIEJ

RVI

Oznaczenia:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie wyrażone w metrach

Przeznaczenie:

- MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KDD — teren dróg dojazdowych

Oznaczenia i informacjewynikające z przepisów odrębnych:

- Granice strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 150 m od cmentarza
- Granice strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 50 m od cmentarza
- Udokumentoane złoże kruszywa naturalnego Komorniki

Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"

Komorniki

1MW-3

407

22/5

250

258

KDD

6

3

N

10 0 10 20 30 40 50 m

układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Działdowie

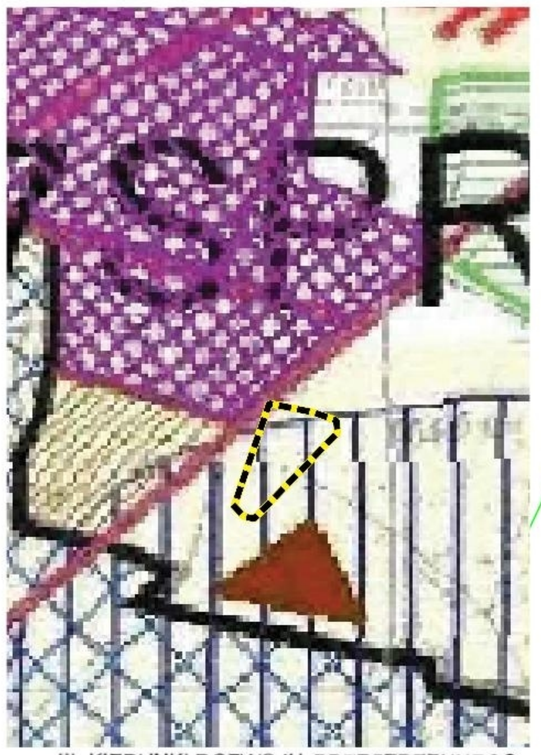
RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: BURKAT, KISINY, KSIĘŻY DWÓR, KOMORNIKI, WYSOKA

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR LXXXIX/597/24
RADY GMINY DZIAŁDOWO
Z DNIA 02.02.2024 R.

SKALA 1:1000
OBRĘB KOMORNIKI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO

GRANICA PLANU



III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1 SNW — SNW- STREFA O NAJWYŻSZYM REŻIMIE

2 - 4 SW — SW- STREFA O WYSOKIM REŻIMIE

5 -7 SUI — SUI- STREFA O UMIARKOWANYM REŻIMIE

8 - 12 SUR — SUR- STREFA O UMIARKOWANYM ROZWOJU Z ENKLAWAMI ROZWOJU OSADNICTWA

13 - 20 SPR — SPR- STREFA POTENCJALNEGO ROZWOJU

TERENY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej

ISTNIEJĄCE

POSTULOWANY ROZWÓJ

KIERUNEK EKSPANSJI ZABUDOWY MIEJSKIEJ

Oznaczenia:

Granica planu

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Wymiarowanie wyrażone w metrach

Przeznaczenie:

MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

ZP — teren zieleni urządzonej

Oznaczenia i informacjewynikające z przepisów odrębnych:

Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"

405/42
405/43
405/44
405/45
405/46
405/47
363/7
363/8
363/9
RIVb
2MW-4
3ZP-4
RV
3MW-4
6
4
dr

N

10 0 10 20 30 40 50 m

układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Działdowie

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: BURKAT, KISINY, KSIĘŻY DWÓR, KOMORNIKI, WYSOKA

SKALA 1:1000
OBRĘB KISINY

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR LXXXIX/597/24
RADY GMINY DZIAŁDOWO
Z DNIA 02.02.2024 R.

10 0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO

GRANICA PLANU

III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1	SNW	SNW- STREFA O NAJWYŻSZYM REŻIMIE
2 - 4	SW	SW- STREFA O WYSOKIM REŻIMIE
5 -7	SU	SU- STREFA O UMIARKOWANYM REŻIMIE
8 - 12	SUK	SUK- STREFA O UMIARKOWANYM ROZWOJU Z ENKLAWAMI ROZWOJU OSADNICTWA
13 - 20	SPR	SPR- STREFA POTENCJALNEGO ROZWOJU
		TERENY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
- ISTNIEJĄCE
- POSTULOWANY ROZWÓJ
- KIERUNEK EKSPANSJI ZABUDOWY MIEJSKIEJ

Oznaczenia:
- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie wyrażone w metrach

Przeznaczenie:
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- US — teren usług sportu i rekreacji
- RZM — teren zabudowy zagrodowej
- ZP — teren zieleni urządzonej
- IG — teren gazownictwa
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP — teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KDG — teren dróg głownych
- KDL — teren dróg lokalnych

Oznaczenia i informacjewynikające z przepisów odrębnych:
Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"
- Granice strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 150 m od cmentarza
- Granice strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 50 m od cmentarza
- Fragment granicy aglomeracji (ściekowej) Działdowo
- Strefa kontrolowana gazociągu
- Strefa ekslopatacyjna od stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej

Treść informacyjna:
- G 150 — Gazociąg średniego ciśnienia DN 160
- G 100 — Gazoaciąg wysokiego ciśnienia DN 100

układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Działdowie

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: BURKAT, KISINY, KSIĘŻY DWÓR, KOMORNIKI, WYSOKA

SKALA 1:1000
OBRĘB KSIĘŻY DWÓR

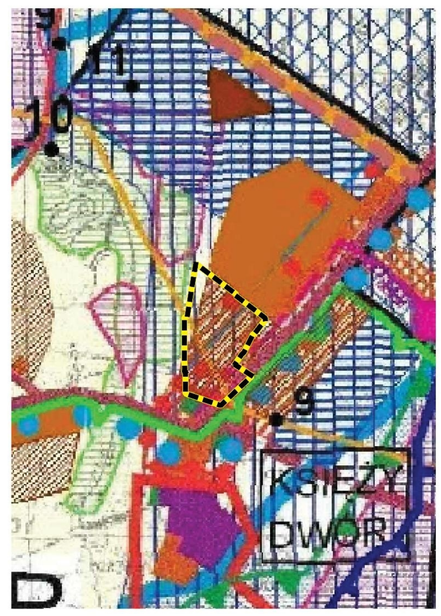
ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR LXXXIX/597/24
RADY GMINY DZIAŁDOWO
Z DNIA 02.02.2024 R.

N

10 0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO

GRANICA PLANU



III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1	SNW	SNW- STREFA O NAJWYŻSZYM REŻIMIE
2 - 4	SW	SW- STREFA O WYSOKIM REŻIMIE
5 -7	SUI	SUI- STREFA O UMIARKOWANYM REŻIMIE
8 - 12	SUR	SUR- STREFA O UMIARKOWANYM ROZWOJU Z ENKLAWAMI ROZWOJU OSADNICTWA
13 - 20	SPR	SPR- STREFA POTENCJALNEGO ROZWOJU
		TERENY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej

- ISTNIEJĄCE
- POSTULOWANY ROZWÓJ
- KIERUNEK EKSPANSJI ZABUDOWY MIEJSKIEJ

Oznaczenia:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie wyrażone w metrach

Przeznaczenie:

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U — teren usług
- L — teren lasów
- KDL — teren dróg lokalnych
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Oznaczenia i informacjewynikające z przepisów odrębnych:

Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"

Strefa kontrolowana gazociągu

Treść informacyjna:

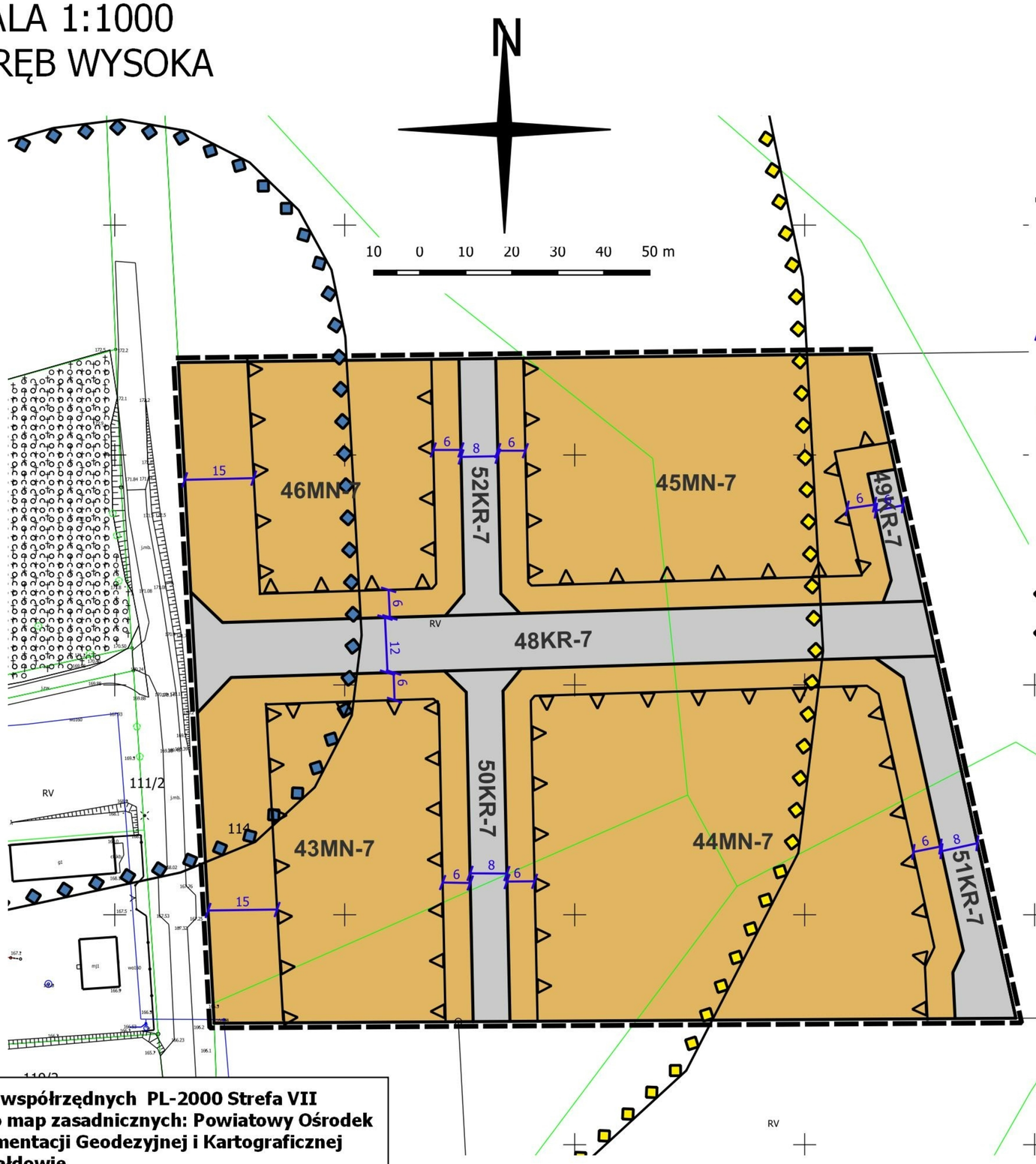
- G 100 — Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100
- E 15 kV — Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV

układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Działdowie

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: BURKAT, KISINY, KSIĘŻY DWÓR, KOMORNIKI, WYSOKA

ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR LXXXIX/597/24
RADY GMINY DZIAŁDOWO
Z DNIA 02.02.2024 R.

SKALA 1:1000
OBRĘB WYSOKA



układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Działdowie

Oznaczenia:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie wyrażone w metrach

Przeznaczenie:

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

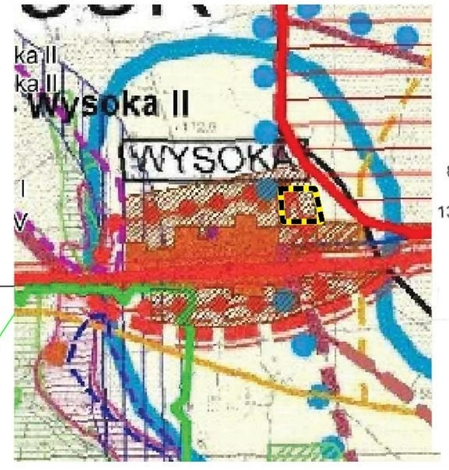
Oznaczenia i informacjewynikające z przepisów odrębnych:

Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"

- Granice strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 150 m od cmentarza
- Granice strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 50 m od cmentarza

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO

GRANICA PLANU



III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1	SNW	SNW- STREFA O NAJWYŻSZYM REŻIMIE
2 - 4	SW	SW- STREFA O WYSOKIM REŻIMIE
5 -7	SUI	SUI- STREFA O UMIARKOWANYM REŻIMIE
8 - 12	SUR	SUR- STREFA O UMIARKOWANYM ROZWOJU Z ENKLAWAMI ROZWOJU OSADNICTWA
13 - 20	SPR	SPR- STREFA POTENCJALNEGO ROZWOJU
		TERENY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej

- ISTNIEJĄCE
- POSTULOWANY ROZWÓJ
- KIERUNEK EKSPANSJI ZABUDOWY MIEJSKIEJ

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LXXXIX/597/24

Rady Gminy Działdowo

z dnia 2 lutego 2024 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Działdowo postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo, uchwalonego uchwałą Nr LXVIII/494/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 29 grudnia 2022 r.

2. Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono uwagi w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięcie uwag zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka i nie uwzględnionych przez Wójta

Lp.	**Data wpływu uwagi**	**Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej**	**Treść uwagi**	**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Uwagi**
1	2	3	4	5	6	7
1	16.11.2023r.	osoba fizyczna	1.Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 35% do 25% lub zwiększenie wysokości budynków z 4 kondygnacji na 5. 2.Dopuszczenie dachów płaskich. 3.Wyłączenie dachów płaskich z wymogów dot. rodzaju materiałów i kolorystyki dachów. 4.Dopuszczenie grodzenia nieruchomości	405/46 obręb Komorniki	3MW-4	Uwagi uwzględniono częściowo: 1. Uwzględniono w zakresie zwiększenia ilości kondygnacji. 2.Z uwagi na występujące w sąsiedztwie budynki wielorodzinne i jednorodzinne o dachach wysokich nie dopuszczono stosowania wyłącznie dachów płaskich. 3.Uwzględniono. 4.Uwzględniono.
2.	21.11.2023r.	osoba fizyczna	1.Zmniejszenie min. pow. nowo wydzielanej działki. 2.Zmiana terenów zielonych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	64 obręb Burkat 63 i 410 obręb Burkat	22MN-1 2ZP-1	Uwagi uwzględniono częściowo: 1.Uwzględniono 2.Uwzględniono w znacznej części, jednak pozostawiono część terenów zielonych jako zabezpieczenie bioróżnorodności terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3. W tym stanie rzeczy Rada Gminy Działdowo nie znajduje kwalifikacji naruszenia interesu prawnego wnoszących uwagi, ponieważ działanie rady w sprawie mieści się w granicach obowiązujących norm materialnych i prawnych, uprawniających w ramach ustawowej samodzielności planistycznej gminy samorządowej do wskazania przedmiotowego terenu na kierunkowe cele, określone jak w projekcie planu.

4. Zgodnie z §12 ust 2 tereny oznaczonej symbolami: 1IE-1, 2IE-1, 3IE-1, 4IE-1, 1IG-5 oraz 1KDL-1, 2KDL-1, 3KDL-5, 4KDL-6, 1KDD-3, 1C-1, stanowią lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych, realizacja ustaleń planu nie wywołuje skutków w postaci ciążącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

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 9 do uchwały Nr LXXXIX/597/24

Rady Gminy Działdowo

z dnia 2 lutego 2024 r.

Zalacznik9.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka.gml

Uzasadnienie do uchwały Nr LXXXIX/597/24
Rady Gminy Działdowo z dnia 2 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych:
Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka

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

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §5, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania.

- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8. A także poprzez wskazanie obiektów objętych ochroną konserwatorską i ustalenie dla nich dodatkowych wymogów kompozycyjno-architektonicznych.

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

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

  Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409, ze zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

  W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.

  W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej. Ustalenia dot. ochrony terenów i obiektów objęty ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków zostały zawarte w §6.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska.

  Plan wskazuje występowanie stref kontrolowanych od gazociągów średniego i wysokiego ciśnienia, sieci elektroenergetycznych oraz od cmentarzy. Ponadto w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §8 przedmiotowego projektu dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- **potrzeby interesu publicznego** - w planie ustala się tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych gminnych i ponadlokalnych. Dodatkowo kwestie te zostały uregulowane 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 LV/428/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka, Rada Gminy Działdowo podjęła w dniu 10.06.2022 r.. 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 oraz wyznaczył termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono uwagi z czego większość została uwzględnionych w całości bądź w części.

  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 w dniu 29.12.2022 r. uchwałą Rady Gminy Działdowo Nr LXVIII/494/22 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 obrębach geodezyjnych: Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka wykazała, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwe natomiast będą przychody z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty planistycznej. Powyższe skutki finansowe planu pozwalają na uchwalenie niniejszej planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – wójt gminy przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 8 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Kisiny, Księży Dwór, Komorniki, Wysoka" 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