

UCHWAŁA Nr LXVI/480/22
RADY GMINY DZIAŁDOWO

z dnia 30 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Działdowo, uchwała co następuje:

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

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXVI/198/16 Rady Gminy Działdowo z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Filice, Grzybiny, Kisiny, Komorniki, Księży Dwór, Kurki, Pierławki, Ruszkowo, Wysoka oraz uchwała Nr XLIII/374/18 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: Burkat, Filice, Grzybiny, Kisiny, Komorniki, Księży Dwór, Kurki, Pierławki, Ruszkowo, Wysoka.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) stref pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

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

- 1) strefa kontrolowana od gazociągu,
- 2) granica strefy 50 m od cmentarza,
- 3) granica strefy 150 m od cmentarza,
- 4) granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "Komorniki",
- 5) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 214,
- 6) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 215.

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

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

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

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających w planie nie ustala się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 3. Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu,
- 2) teren – część obszaru planu 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) przeznaczeniu uzupełniające - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i nie przekracza 40% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej,
- 5) przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie według ustaleń szczegółowych,
- 6) zabudowa usługowa – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesadzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz usług związanych z gospodarowaniem odpadami; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami działki lub lokalu, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych,
- 7) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia oraz nadbudowy i przebudowy fragmentów istniejących budynków, które są zlokalizowane poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć roślinność w postaci zieleni wysokiej i niskiej tworzącą barierę dla oddziaływań generowanych przez obiekty lub obszary uciążliwe.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

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

- 1) MN – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNU – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 3) MU – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usługowej,
- 4) US,ZU,KP – na cele usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i parkingów
- 5) KP – na cele parkingów
- 6) KDG – na cele dróg publicznych klasy głównej,
- 7) KDD – dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 8) KDW – na cele dróg wewnętrznych.

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

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

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

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

4. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam

1) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolami: 1US, ZU, KP.

2) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

5. 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. Plan ustala ochronę historycznego układu przestrzennego na części terenów 1US,ZU,KP, 1KP, 1KDG, 2KDD, w formie strefy konserwatorskiej ochrony pośredniej.

2. W strefach konserwatorskich, oprócz ustaleń szczegółowych planu, ustala się:

1) ochronę historycznego układu przestrzennego, w tym zachowanie historycznych linii zabudowy, utrzymanie proporcji i gabarytów oraz skali zabudowy;

2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

§ 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, tereny oznaczone symbolami:

1) MN - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

2) MNU, MU - jak dla zabudowy mieszkalno-usługowej,
o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

3) US,ZU,KP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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. Zielenią towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu, a zielenią już istniejącą należy chronić i adaptować.

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

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

7. Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami działki lub lokalu, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny.

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 wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

9. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie 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 §14 ust 1 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 symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów,
 - b) miejsc postojowych i dojazdów niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) ogrodzeń.
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie jednej ściany, bez otworów okiennych i drzwiowych, budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6.
- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%.
- 9) Wysokość zabudowy mieszkaniowej: dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 10) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 m.
- 11) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.
- 12) Zadaszenia budynków mieszkalnych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
- 13) Zadaszenia budynków gospodarczych i garażowych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 14) Główną kalenicę budynków mieszkalnych należy sytuować równoległe do frontu działki (z tolerancją do 15°).
- 15) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.

- 16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 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 pełnych przeseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
- 18) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

2. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, oznaczone symbolami: **1MNU**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, lub budynków usługowych;
 - b) budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów,
 - b) miejsc postojowych i dojazdów niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) ogrodzeń.
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.
- 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 8) Wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 9) Zadaszenia budynków mieszkalnych i usługowych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
- 10) Zadaszenia budynków gospodarczych i garażowych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 11) Główną kalenicę budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych należy sytuować równoległe do frontu działki (z tolerancją do 15°).
- 12) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.
- 13) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 14) 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.

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

3. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczone symbolami: **1MU, 2MU**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona i tereny sportu i rekreacji.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa jednorodzinna szeregowa lub atrialna.
- 4) W związku z ustaleniami §9 ust. 4 i 5 na terenie 1MU ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.
- 5) Dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych i zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zabudowa usługowa swoją uciążliwością nie może przekraczać granic lokalu.
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie jednej ściany, bez otworów okiennych i drzwiowych, budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
- 7) Zakazuje się budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych nie związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- 8) Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie garaży wbudowanych w bryły budynków, w tym podziemnych oraz w formie placów parkingowych;
- 9) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
 - d) ciągów pieszych i rowerowych,
 - e) ogrodzeń.
- 10) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2.
- 11) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2.
- 12) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 45%.
- 13) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%.
- 14) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m, przy czym wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej do 10 m.
- 15) Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla zabudowy jednorodzinnej ustala się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.
- 16) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-40°. Dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem realizacji zabudowy w tej formie na całym terenie.
- 17) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. Nie dotyczy dachów płaskich
- 18) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.

- 19) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przeseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
- 20) Dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

4. Tereny usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i parkingów, oznaczone symbolami: 1US, ZU, KP.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne usługi sportu i rekreacji.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: ogólnodostępna zieleni urządzonej, parkingi.
- 3) Dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych.
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3.
- 7) Zadaszenia należy kształtować w formie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 30%.

5. Tereny parkingów, oznaczone symbolami: 1KP.

- 1) Przeznaczenie: parking.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 75%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%.
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.
- 3) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ciągów spacerowych i rowerowych.

6. Tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolami: 1KDG.

- 1) Przeznaczenie: drogi publiczne klasy głównej.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.
- 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) poszerzenie drogi jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD.

- 1) Przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi – min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Tereny **dróg wewnętrznych** oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**.

1) Przeznaczenie: drogi wewnętrzne.

2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi – min. 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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 przy realizacji obiektów budowlanych ustala się zachowanie normatywnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z właściwymi normami branżowymi.

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

3. Ustala się strefę kontrolowaną od gazociągów, oznaczoną na rysunku planu. Szerokość strefy od gazociągów średniego i wysokiego ciśnienia, wynosi odpowiednio 15 m i 25 m w obie strony od osi gazociągu. W ww. strefach występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W planie występuje 50 metrowa i 150 metrowa strefa ochronna od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, oznaczona na rysunku planu, w której mają zastosowanie przepisy odrębne dot. sytuowania cmentarzy.

5. W związku z występowaniem cmentarza w sąsiedztwie niniejszego planu na terenie oznaczonym symbolem 1MU występuje zakaz stosowania rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę w postaci ujęć własnych.

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

1. 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.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej jak w §10 ust 4.pkt 1 w stosunku do odpowiednich terenów.

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

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

1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki:

- a) na terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000m²,
- b) na terenach oznaczonych symbolami MNU dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej: 1000m²,

- c) na terenie oznaczonym symbolem MU: dla zabudowy wielorodzinnej: 2500 m² , dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 800 m² przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i atrialnej: 250 m².
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 18 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 liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

Nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenach:

- 1) oznaczonych symbolami MN:
 - a) w ilości nie mniejszej niż 2/1 wydzielony lokal mieszkalny,
- 2) oznaczonych symbolami MNU:
 - a) w ilości nie mniejszej niż 2/1 wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) w ilości nie mniejszej niż 2/1 lokal usługowy,
- 3) oznaczonego symbolem MU:
 - a) w ilości nie mniejszej niż 1/1 wydzielony lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) w ilości nie mniejszej niż 2/1 wydzielony na lokal mieszkalny, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) w ilości nie mniejszej niż 2/1 wydzielony lokal usługowy,
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki, na której zlokalizowana jest inwestycja lub terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 5) w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych, łączna liczba miejsc parkingowych wynika z sumy miejsc dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji;
- 6) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi w tym również dla terenów innych niż drogi publiczne, strefy ruchu i zamieszkania.

§ 12. 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 wojewódzka oznaczoną symbolem KDG, drogi publiczne gminne oznaczone symbolem KDD oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW.

2. 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, z zastrzeżeniem §9 ust. 5.
- 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 ww. systemu ustala się możliwość odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych 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) Dopuszcza się roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej, sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i niepowodujący zmiany ustalonego przeznaczenia terenu elementarnego.
- 9) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych.
- 10) Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii.
- 11) Dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.
- 12) Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej, sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej 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.

3. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami obowiązują właściwe przepisy odrębne.

4. W granicach planu w zakresie zaopatrzenie 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.

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

§ 13. 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 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. Realizacja sieć kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD 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.

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

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

2. Obszar objęty planem położony jest poza granicami Aglomeracji Działdowo ustanowionej przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej.

3. W granicach planu występuje część udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Komorniki” oznaczonego na rysunku planu.

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

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.

§ 16. 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 30%.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Działdowo.

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

Przewodnicząca Rady

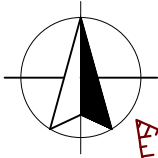
Krystyna Wasiak

RYSunEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIAŁDOWO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KOMORNIKI

SKALA 1:1000

Załącznik NR 1

DO UCHWAŁY NR LXVI/480/22
RĄDY GMINY DZIAŁDOWO
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.

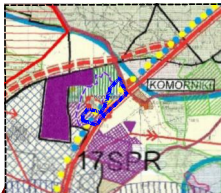


0 100 200 (m)

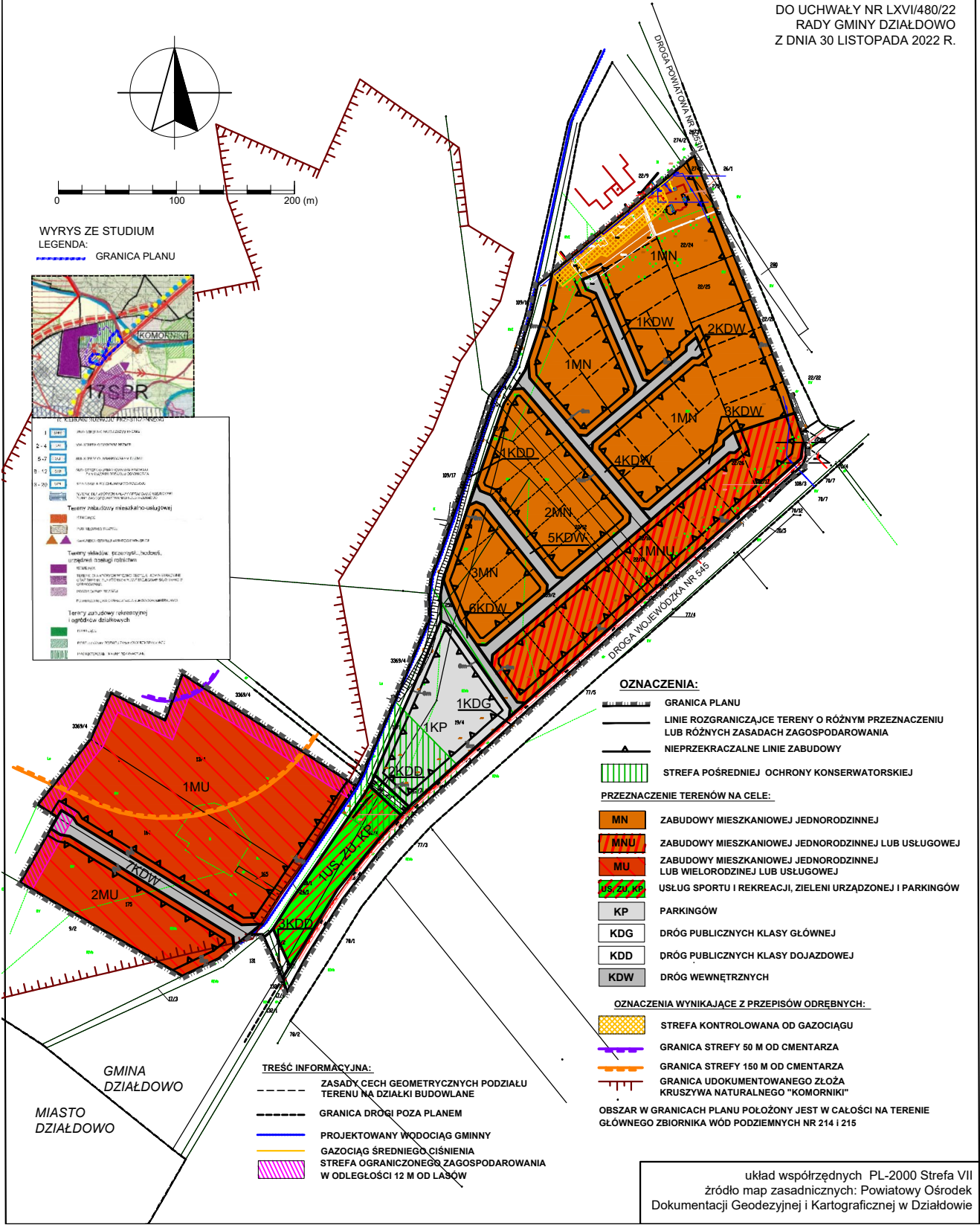
WYRYS ZE STUDIUM

LEGENDA:

GRANICA PLANU



1	1:1000	WYRYS ZE STUDIUM
2-4	1:1000	WYRYS ZE STUDIUM
5-7	1:1000	WYRYS ZE STUDIUM
8-12	1:1000	WYRYS ZE STUDIUM
13-20	1:1000	WYRYS ZE STUDIUM



OZNACZENIA:

- GRANICA PLANU
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
 - STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:**
- MN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
 - MU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINEJ LUB USŁUGOWEJ
 - US, ZU, KP USŁUG SPORTU I REKREACJI, ZIEMI URZĄDZONEJ I PARKINGÓW
 - KP PARKINGÓW
 - KDG DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
 - KDD DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
 - GRANICA STREFY 50 M OD CMENTARZA
 - GRANICA STREFY 150 M OD CMENTARZA
 - GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "KOMORNIKI"
- OBSZAR W GRANICACH PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI NA TERENIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 I 215

TREŚĆ INFORMACYJNA:

- ZASADY CECH GEOMETRYCZNYCH PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- GRANICA DRÓGI POZA PLANEM
- PROJEKTOWANY WÓDOCIĄG GMINNY
- GAZOCIĄG ŚRĘDNIEGO CIŚNIENIA
- STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA W ODLEGŁOŚCI 12 M OD LASÓW

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/480/22

Rady Gminy Działdowo

z dnia 30 listopada 2022 r.

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

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

2. Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W związku z treścią § 12 ust 6 oraz § 13 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: strategię, 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/480/22

Rady Gminy Działdowo

z dnia 30 listopada 2022 r.

Zalacznik3.xml

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

Uzasadnienie

do uchwały Nr LXVI/480/22 Rady Gminy Działdowo

z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Komorniki

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022., poz. 503 ze zm.), tj.:

• **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ład 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 w większości nie charakteryzuje się szczególnymi wartościami architektonicznymi jednak na części terenów IUS, ZU, KP, 1KP, 1KDG, 3KDD ustalono strefy konserwatorskie w celu zachowania historycznych układów przestrzennych.

• **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 splotem wód opadowych i roztopowych.

W planie wskazano dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacyjnej.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

• **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - na obszarze planu ustalono ochronę historycznego układu przestrzennego poprzez ustalenie pośredniej ochrony konserwatorskiej.

• **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 oraz strefę ograniczonego użytkowania od gazociągu a także strefy sanitarne od cementarza.

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 zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Plan ustala strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia.

• **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 oznaczone symbolami:
- KDD, jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych gminnych,
- 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:**

poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałę Nr XXVI/198/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Filice, Grzybiny, Kisiny, Komorniki, Księży Dwór, Kurki, Pierławki, Ruszkowo, Wysoka, Rada Gminy Działdowo podjęta w dniu 29 listopada 2016 r. Następnie Rada Gminy Działdowo przyjęła uchwałę Nr XLIII/374/18 [z dnia 9 sierpnia 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo w obrębach geodezyjnych: Burkat, Filice, Grzybiny, Kisiny, Komorniki, Księży Dwór, Kurki, Pierławki, Ruszkowo, Wysoka – umożliwiła ona etapowe sporządzenie planów miejscowych dla poszczególnych terenów objętych uchwałą.](#) W związku z powyższym zostały uchwalone plany obejmujące obręby: Burkat, Filice, Grzybiny, Kisiny, Komorniki, Księży Dwór, Kurki, Ruszkowo, Wysoka – uchwała Nr VII/56/19 z dnia 19 marca 2019 r. oraz obręb Pierławki – uchwała Nr VII/57/19 z dnia 19 marca 2019 r. Plany te konsumowały ww. uchwałę intencyjną w zakresie wyznaczonym przez granice opracowań planistycznych. Tym samym pozostał jedynie teren w obrębie Komorniki sąsiadujący z miastem Działdowo, którego uchwalenie spowoduje skonsumowanie w całości ww. uchwały intencyjnej.

•**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Alternatywnie plan dopuszcza rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan ustala obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów naziemnych lub zastosowania innych rozwiązań dopuszczonych w przepisach odrębnych, a zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Działdowo Nr LIII/416/22 z dnia 22 kwietnia 2022 r.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Komorniki, wykazała, że gmina Działdowo na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyska dochody z tytułu art. 36 ust. 4 w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku uchwalenia zmiany planu 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 uchwalenia zmiany planu pozwalają na jego uchwalenie.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wójt gminy przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Komorniki” 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

Działdowo, dnia 30 listopada 2022 r.