

**Załącznik  
do Uchwały Rady Gminy Działdowo  
nr XIII/85/07  
z dnia 19 lipca 2007 roku**

## **Uzasadnienie**

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo dotyczyła głównie wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w nielicznych przypadkach pod usługi.

Zmianą Planu objęto obszar w granicach, którego zgłoszone były wnioski imienne dotyczące przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane. Objęcie Planem tego obszaru nie można utożsamiać z obowiązkiem podziału w jego granicach wszystkich gruntów na działki budowlane. Dopiero w projekcie Planu wskazuje się które grunty, przyjmując różne kryteria, powinny być zabudowane na obecnym etapie.

Zasadami, którymi kierowano się przy wskazaniu nowych terenów budowlanych było przede wszystkim dostęp do istniejących dróg (choć nie we wszystkich przypadkach) oraz przeznaczenie pod zabudowę działek przyległych do istniejącej zabudowy i działek o niewielkich arealach, których uprawę można przyjąć za nieopłacalną.

W wyniku powyższych zasad, Plan wskazuje około 150 nowych działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w samej wsi Filice (przy 145 działkach w pozostałych wsiach objętych opracowaniem). W zestawieniu z zapotrzebowaniem na nowe działki budowlane w ilości około 10 sztuk rocznie w ostatnich dziesięciu latach na terenie całej gminy jest wielkością nieproporcjonalną. Należy się spodziewać iż przy prawie całkowitym braku budownictwa wielorodzinnego w Działdowie ten ruch budowlany zwiększy się we wsiach podmiejskich, stąd można uznać za usprawiedliwioną chociażby w części tak olbrzymią ilość działek dla samej wsi Filice.

Mając na uwadze powyższe, działki nr 88 wnioskowanej przez Pana Piotra Kowalkowskiego, do zabudowy przewidziano jedynie część (w ilości 6 działek budowlanych) możliwą do skomunikowania niewielkim odcinkiem drogi dojazdowej. Pozostała część działki rolnej nr 88 w zwartym kompleksie około 4,5ha powinna być nadal wykorzystywana rolniczo. Nie znaczy to, że w przyszłości, po wykorzystaniu wyznaczonych do zabudowy terenów nie sięgnie się również po tę działkę. Dodatkowym argumentem przemawiającym za wyłączeniem działki nr 88 oraz działki nr 100 z zabudowy jest odsunięcie się z budownictwem mieszkaniowym od drogi wojewódzkiej, która staje się coraz bardziej uciążliwa dla funkcji mieszkaniowej. Dla działki nr 100 utrzymano funkcję mieszkaniową, która została jej nadana w uprzednio opracowanym Planie Miejscowym.

W podsumowaniu należy podkreślić, iż zbyt wielka ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uzasadniona faktycznym ruchem budowlanym, skutkuje przypadkowym rozrzucaniem zabudowy, brakiem ładu przestrzennego, obciążeniem Samorządu wydatkami na wykup terenów pod rozciągnięte nieproporcjonalnie trasy komunikacyjne obsługujące niewielkie skupiska działek, zwiększonymi wydatkami na wykonanie podstawowego uzbrojenia terenu.