

## **UCHWAŁA Nr XVII/152/12**

### **Rady Gminy Działdowo**

**z dnia 22 marca 2012 r.**

#### **w sprawie Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230; z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887) oraz art. 14 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871; z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901) oraz Uchwał: nr XXXVI/287/09 z dnia 6 sierpnia 2009 r., nr XXXVII/293/09 z dnia 24 września 2009 r., nr XLVI/344/10 z dnia 8 kwietnia 2010 r., o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo, Rada Gminy uchwala co następuje :

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1. Zakres regulacji Planu.**

1. Uchwala się zmianę Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo zatwierdzonych uchwałami Rady Gminy Działdowo: Nr XVIII/64/01 z dnia 23 marca 2001 r., Nr V/27/03 z dnia 21 lutego 2003 r., Nr XXIV/179/04 z dnia 10 grudnia 2004 r., Nr XXXII/256/05 z dnia 28 października 2005 r., Nr XX/130/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. zwaną w dalszej części uchwałą Zmianą Planu.

2. Ustalenia Zmiany Planu będące treścią przedmiotowej Uchwały, odnoszą się do obszarów we wsiach: Burkat, Filice, Gnojkeno, Gnojno, Jankowice, Kisiny, Komorniki, Kurki, Klęczkowo, Księży Dwór, Mosznica, Myśłeta, Niestoja, Petrykozy, Pierławki, Sękowo, Uzdrawo, Wysoka, Zakrzewo określonych w uchwałach Rady Gminy Działdowo: nr XXXVI/287/09 z dnia 6 sierpnia 2009 r., nr XXXVII/293/09 z dnia 24 września 2009 r., nr XLVI/344/10 z dnia 8 kwietnia 2010 r. Integralnymi częściami Uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany Planu – będące załącznikiem nr 1 do Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zmianie Planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 2 do Uchwały;
- 3) część graficzna Zmiany Planu – rysunki Zmiany Planu będące załącznikami nr 3 – 24.

3. Stwierdza się iż projekt przedmiotowej Zmiany Planu jest zgodny ze Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo uchwalonej Uchwałą nr XLIII/321/10 Rady Gminy Działdowo z dnia 7 stycznia 2010 r. , w obrębie terenów określonych w uchwałach o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Zmiana Planu zawiera uregulowania - w zależności od problematyki występującej w granicach obszarów - w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§ 3 ),
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4 ),
- 3) zasad ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5 ),
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 6),

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej (§ 7),
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych (§ 8),
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości (§ 9),
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 10),
- 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:
  - dla wsi Burkat § 11
  - dla wsi Filice § 12
  - dla wsi Gnojenko § 13
  - dla wsi Gnojno § 14
  - dla wsi Jankowice § 15
  - dla wsi Kisiny § 16
  - dla wsi Komorniki § 17
  - dla wsi Kurki § 18
  - dla wsi Klęczkowo § 19
  - dla wsi Księży Dwór § 20
  - dla wsi Mosznica § 21
  - dla wsi Myśłeta § 22
  - dla wsi Niestoja § 23
  - dla wsi Petrykozy § 24
  - dla wsi Pierławki § 25
  - dla wsi Sękowo § 26
  - dla wsi Uzdowo § 27
  - dla wsi Wysoka § 28
  - dla wsi Zakrzewo § 29,
- 10) przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (§ 30),
- 11) przepisy końcowe (§ 31).

5. Oznaczenia na rysunku Zmiany Planu obowiązują w zakresie:

- 1) granic obszarów objętych Zmianą Planu,
- 2) symboli terenów – literowych i cyfrowych – wskazujących na przeznaczenie terenów, mających ściśle powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) kategorii dróg,
- 5) linii zabudowy,
- 6) geometrycznych zasad podziału terenów na działki budowlane.

6. Rysunek Planu zawiera elementy informacyjne:

- 1) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) elementy planowanego i istniejącego zagospodarowania poza granicami opracowania.

**§ 2.** Ustala się rozumienie podstawowych określeń stosowanych w niniejszej Uchwale. Ilekroć jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Zmianie Planu - należy przez to rozumieć ustalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo wynikające z przedmiotowej Uchwały;
3. Rysunku Zmiany Planu – należy przez to rozumieć rysunki na mapach w skali 1:1000, 1:2000, 1:5000 będące załącznikami nr 3 - 24 do Uchwały;
4. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Działdowo dotyczącą zagospodarowania obszarów wskazanych w uchwałach Rady Gminy o przystąpieniu do Zmiany Planu;
5. Przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, a w szczególności:
  - Prawo ochrony środowiska,
  - Ustawa o ochronie przyrody,
  - Ustawa o odpadach,
  - Prawo wodne,
  - Prawo geologiczne i górnicze,
  - Prawo budowlane,
  - Ustawa o drogach publicznych,
  - Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ,
  - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
  - Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej,
  - Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - akty prawa lokalnego;
6. Obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty Zmianą Planu w granicach ustalonych Uchwałami Rady Gminy o przystąpieniu do Zmiany Planu;
7. Terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku Zmiany Planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;
8. Działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
9. Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować (przeważać) na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;
10. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu ustalonych w Zmianie Planu warunków jego dopuszczenia;
11. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
12. Zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowaną część gospodarstwa rolnego tzn. budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie, urządzenia i instalacje w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych, leśnych itp.;
13. Uzbrojeniu terenu - należy przez to rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

14. Usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające codzienne potrzeby mieszkańców, o małym zasięgu świadczeń np. sklepy z artykułami podstawowymi jedno lub kilkunastu branżowe (spożywcze, wędliniarskie, z artykułami gospodarstwa domowego itp.), punkty usługowe nieuciążliwe np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie itp., oraz gabinety (np. lekarskie) i pracownie dla wolnych zawodów;

15. Usługach gospodarczych - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do prowadzenia działalności usługowej (wykonywania usług) według interpretacji „Polskiej Klasyfikacji Wzrostów i Usług” (PKWiU);

16. Obiektach produkcyjnych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w ramach których tworzone są nowe dobra materialne w procesach technologicznych, podlegające aktualnej klasyfikacji w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych warunków związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;

17. Usługach ogólnowiejskich - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług związanych z zaspokojeniem potrzeb ludności, dla konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:

- handel detaliczny,
- usługi bankowe, doradztwo gospodarcze,
- usługi rekreacji, wypoczynku i turystyki,
- usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
- naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń gospodarstwa domowego,
- wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
- inne usługi dla indywidualnych odbiorców;

18. Obszarze przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć istniejący i projektowany w ramach Planu obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;

19. Usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych mieszczące usługi podstawowe, gabinety i pracownie wolnych zawodów, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

20. Terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną roślinność o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>;

21. Usługi określa się jako nieuciążliwe, tj. spełniające wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu lub wskazanego w Planie obiektu przyległego i nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

22. Uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki przeznaczonej do zainwestowania - należy przez to rozumieć powodowane działalnością gospodarczą formy uciążliwości na terenie działki, które mogą być zmierzone i zneutralizowane w obrębie działki z zastosowaniem najlepszych dostępnych technik;

23. Pasie drogowym - należy przez to rozumieć wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i obsługą ruchu a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;

24. Drodze – należy przez to rozumieć drogę publiczną;

25. Ulicy – należy przez to rozumieć drogę na terenie zabudowy lub przeznaczonym do zabudowy zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

26. Zjeździe – należy przez to rozumieć połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

27. Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię lokalizowania budynków - za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich - w stosunku do linii rozgraniczającej ulic; linia ta pozwala na odsunięcie budynku w kierunku przeciwnym niż jezdnia; z zachowaniem zasad ustalonych w §10 ust.1 pkt.15, 16 przedmiotowej uchwały;

28. Obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć obligatoryjną linię lokalizowania budynków (za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich) w stosunku do linii rozgraniczającej ulic, z zachowaniem zasad ustalonych w §10 ust.1 pkt.15, 16 przedmiotowej uchwały;

29. Głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najdłuższą i najwyższą kalenicę dachu będącą krawędzią przecięcia połączy dachowych nad zasadniczą bryłą budynku;

30. Rozumienie określeń mających odniesienie w przepisach odrębnych może ulec zmianie – jeżeli zostanie zmienione w odpowiednich aktach prawnych wyższego rzędu.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia dla obszarów objętych zmianą planu**

#### **§ 3. Przeznaczenie terenów**

1. Tereny oznaczone symbolem MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W granicach terenów ustala się :

- 1) dopuszczenie funkcji uzupełniającej w postaci usług zgodnie z ustaleniami planistycznymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wyklucza się realizację usług znacząco oddziałujących na środowisko (za wyjątkiem uzbrojenia terenu), kolidujących z funkcją mieszkaniową oraz stacji paliw gazowych, magazynów i hurtowni, zakładów stolarskich i przemysłowych nie wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) w granicach terenów MN/ML dopuszcza się letnie domy mieszkalne pod warunkiem iż odpowiadać one będą gabarytom określonym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Tereny oznaczone symbolem MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W granicach terenów wyklucza się realizację usług znacząco oddziałujących na środowisko (za wyjątkiem uzbrojenia terenu), kolidujących z funkcją mieszkaniową oraz stacji paliw gazowych, magazynów i hurtowni, zakładów stolarskich i przemysłowych nie wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Tereny o symbolu P/Ug przeznacza się pod obiekty produkcyjne, magazynowo-składowe i usługi gospodarcze. W granicach terenów dopuszcza się funkcję mieszkaniową na warunkach określonych w ustaleniach planistycznych dla poszczególnych terenów.

4. Tereny o symbolu Ug przeznacza się pod usługi gospodarcze. W granicach terenów dopuszcza się funkcję mieszkaniową na warunkach określonych w ustaleniach planistycznych dla poszczególnych terenów.

5. Tereny o symbolu PE przeznacza się pod powierzchnię eksploatację surowców mineralnych.

6. Tereny o symbolu RM przeznacza się pod zabudowę zagrodową i ustala się w ich granicach:

- 1) realizację obiektów, urządzeń i instalacji służących rolnictwu i nie oddziałujących zawsze znacząco na środowisko, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową,
- 2) prowadzenie działalności agroturystycznej w oparciu o przepisy odrębne wraz z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń służących tej działalności,
- 3) przekształcenie zagród po likwidacji gospodarstw rolnych, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową, o ile nie będzie to wymagało zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nie będzie kolidowało z zabudową sąsiadującą,
- 4) możliwość lokalizacji na wolnych terenach plombowych, pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych, o ile nie będzie to wymagało zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nie będzie kolidowało z zabudową sąsiadującą.

7. Tereny oznaczone symbolem U przeznacza się pod usługi ogólnowiejskie:

- handel detaliczny,
- usługi bankowe, doradztwo gospodarcze,
- usługi rekreacji , wypoczynku i turystyki,
- niepubliczne, komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,

- naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń gospodarstwa domowego,
- wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
- inne usługi dla indywidualnych odbiorców. W granicach terenów dopuszcza się funkcje towarzyszące na warunkach podanych w ustaleniach szczegółowych.

8. Tereny o symbolu R przeznacza się pod uprawy rolnicze z dopuszczeniem realizacji uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej lub bez prawa realizacji zabudowy zagrodowej i innych obiektów kubaturowych. Dopuszcza się zagospodarowanie alternatywne w postaci zalesienia terenu.

9. Tereny US przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji.

10. Tereny UT przeznacza się pod obiekty turystyki i wypoczynku zbiorowego.

11. Tereny o symbolu ML przeznacza się pod budowę lotniskową indywidualną.

12. Tereny o symbolu Ks przeznacza się pod urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji i podróży np.: stację paliw i usługi pokrewne omówione w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

13. Tereny o symbolu Ksp przeznacza się pod parkingi i kompleksy garażowe.

14. Tereny o symbolu Z przeznacza się pod zielenie nieurządzone. W obrębie terenów dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu.

15. Tereny o symbolu ZO przeznacza się pod zielenie urządzone, osiedlową, izolacyjną. W obrębie terenów dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu.

16. Tereny o symbolach KD przeznacza się pod pasy drogowe i ulice odpowiednio dla:

- KD-Gw dróg wojewódzkich klasy G,
- KD-Zp dróg powiatowych i ulic w ciągach dróg powiatowych,
- KD-L dróg lokalnych i ulic w ciągach dróg lokalnych,
- KD-D dróg i ulic dojazdowych,
- KD-W ulic wewnętrznych,
- KDpj ciągów pieszo-jezdnich.

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Nakaz stosowania form architektonicznych harmonizujących z krajobrazem, otaczającą zabudową i tradycjami regionalnymi zarówno w aspekcie kubaturowym jak i elewacyjnym – kolorystyki i faktury ścian, detalu architektonicznego, pokryć dachowych.

2. Wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną.

3. Realizacja układów drogowych równocześnie z wyposażaniem w infrastrukturę techniczną.

4. Realizacja zabudowy przy uwzględnieniu aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych, do których zalicza się: warunki techniczne jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie oraz warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.

5. Przed przystąpieniem do projektowania obiektów dokonanie wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy stosownie do przepisów odrębnych.

6. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnie przez poszczególnych właścicieli nieruchomości lub grupowo. Dopuszcza się realizację grupową (małe spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperów) pod warunkiem iż realizacja taka będzie obejmowała zamknięte kwartały ograniczone ulicami, lub całe obszary. Parametry zabudowy i zasady sytuowania budynków należy przyjąć wówczas według ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały.

7. Utrzymanie porządku i czystości zgodnie z aktualnie obowiązującym „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy”.

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) Zakaz wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby; odprowadzający ścieki zobowiązani są zapewnić ochronę wód poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie stosownie do przepisów odrębnych.
- 2) Ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania przedsięwzięć do granic działki przeznaczonej do zainwestowania.
- 3) Stosowanie systemów grzewczych niskoemisyjnych.
- 4) Zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i produkcyjnych stosownie do przepisów lokalnych gminnych oraz ustawy o odpadach .
- 5) Oszczędne korzystanie z zasobów wody przez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych.
- 6) Zakaz realizacji ciągów infrastruktury technicznej w sposób mogący naruszać równowagę w środowisku.
- 7) Ograniczenie likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień do rozmiarów niezbędnych dla realizacji przedsięwzięcia, realizacji inwestycji celu publicznego, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w przypadku zagrożenia ludzi i mienia.
- 8) Zakaz budowy lokalnych oczyszczalni ścieków w granicach działek mieszkaniowych jednorodzinnych.
- 9) Ochrona istniejących cieków i oczek wodnych, pozostawienie pasa dostępu wzdłuż cieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz zmiany ukształtowania terenów przyległych do cieków, wprowadzania zmian w ukształtowaniu powierzchni ziemi, które mogłyby skutkować zmianą stosunków wodnych na terenach sąsiadujących.
- 10) Wzbogacanie krajobrazu poprzez nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych i użytkowych.
- 11) Dopuszczalny poziom hałasu odpowiadającego terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rekreacyjno-wypoczynkowej stosownie do funkcji terenów i przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i aktualnie obowiązujących rozporządzeń odnośnie progowych poziomów hałasu.
- 12) Ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza - wprowadzanie pyłów i gazów - poniżej poziomów dopuszczalnych ustalonych dla strefy, w której leżą tereny objęte opracowaniem.

2. Obszary objęte opracowaniem leżą poza strefami ochrony krajobrazowej.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszarów będących przedmiotem Zmiany Planu znajduje się fragment obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Jest to park podworski w Myśletach wraz z dworem i budynkami gospodarczymi w obrębie podwórza podworskiego . Podlegają one ochronie na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dla zabytku tego obowiązują:

- 1) wszelka działalność związana z obiektem i jego otoczeniem wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) uzyskanie pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla prac dotyczących zabytku objętego ochroną konserwatorską, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) zachowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
- 4) dostosowanie ewentualnej nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, kubatury, podziałów architektonicznych oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnych tradycji architektonicznych,
- 5) zachowanie głównych elementów układu przestrzennego oraz dążenie do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne, w oparciu o szczegółowe warunki ustalone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 6) dostosowanie współczesnej funkcji do wartości zabytkowej zespołu i poszczególnych obiektów, eliminacja funkcji uciążliwych.

2. W stosunku do zabytków archeologicznych

- 1) W granicach obszarów objętych Zmianą Planu nie występują stanowiska archeologiczne.

2) W trakcie realizacji inwestycji mogą zostać odkryte i naruszone nawarstwienia kulturowe związane z osadnictwem pradziejowym i średniowiecznym, jak również może zaistnieć potencjalna możliwość natrafienia na inne zabytki archeologiczne nierozpoznane. W takiej sytuacji w myśl art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami istnieje obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku oraz przeprowadzenie niezbędnych badań ratowniczych stosownie do przepisów odrębnych. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku istnieje możliwość wstrzymania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków prac budowlanych.

#### § 7. Przestrzeń publiczna.

1. W granicach obszarów objętych Zmianą Planu, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo nie wyodrębnia przestrzeni publicznych. Niezależnie od tego, niektóre tereny w granicach obszarów objętych Zmianą Planu funkcję taką będą spełniać z uwagi na swe przeznaczenie. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej zawiera rozdział III uchwały.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych

1. W granicach obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody znajdują się:

- 1) tereny we wsi Gnojenko w Obszarze Natura 2000 „Doliny Wkry i Mławki” ,
- 2) teren we wsi Zakrzewo w Obszarze Natura 2000 „Doliny Wkry i Mławki” .

2. Przedsięwzięcia planowane w obrębie wymienionych w pkt. 1 terenów nie należą do znacząco oddziałujących na środowisko. Zasady zagospodarowania terenów położonych w Obszarze Natura 2000 zawiera rozdział III Uchwały oraz wynikają one z przepisów odrębnych.

3. W granicach obszarów objętych Zmianą Planu znajduje się teren podlegający ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Jest to zespół podworski we wsi Myśłeta. Ustalenia dotyczące zagospodarowania tego terenu zawiera §6 i §22 ust.1 przedmiotowej uchwały.

#### § 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości

1. Na obszarach objętych Zmianą Planu nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania nieruchomości.

2. Podział nieruchomości w granicach planowanych obszarów należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale III przedmiotowej uchwały i zasadami określonymi w załącznikach graficznych.

#### § 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

##### 1. Komunikacja

1) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek pełnić będą:

- a) ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 6-8m, bez wydzielonych chodników;
- b) drogi dojazdowe KD-D o szerokości 10-12m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami po jednej lub dwu stronach jezdni;
- c) ulice w ciągach dróg lokalnych KD-L o szerokości 12-15m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami po jednej lub obu stronach jezdni.

2) Funkcję zbiorczą w granicach obszarów objętych Zmianą Planu pełnić będą ulice w ciągach dróg powiatowych KD-Zp (N) o szerokości 15-20m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami po jednej lub obu stronach jezdni na odcinkach przebiegających przez tereny zabudowane lub przewidziane do zabudowy.

3) Połączenie obszarów objętych Zmianą Planu z nadrzędnym układem drogowym realizowane będzie drogami wojewódzkimi KD-Gw (kategorii G) o normatywnej szerokości 25 m w liniach rozgraniczających. Ustala się docelową szerokość pasa drogowego licząc po 12,5 m symetrycznie od osi istniejącego pasa jezdni.

4) Poza istniejącymi skrzyżowaniami dróg niższych klas z drogą wojewódzką nie przewiduje się realizacji zjazdów indywidualnych. Wyjątek stanowić będą zjazdy na planowane działki mieszkaniowe jednorodzinne



gdzie brak możliwości technicznej realizacji innej obsługi komunikacyjnej, lub zjazdy indywidualne, które zostały ustalone wcześniej w oparciu o uchwalone plany miejscowe.

- 5) Dla poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego, zwłaszcza pieszych i rowerzystów, ustala się wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości 4 m, po wschodniej stronie drogi KD-Gw 544, poza pasem drogowym .
- 6) Na skrzyżowaniach dróg należy zabezpieczyć ścieżca linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem Planu ( minimum 5x5m). Realizacja zabudowy i zagospodarowania działek narożnych uwzględniać musi przepisy odrębne dotyczące warunków widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach
- 7) Działania związane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną skrzyżowań dróg różnych kategorii, wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi w pasie drogowym oraz urządzeniami bezpieczeństwa i organizacji ruchu związanymi z funkcjonowaniem skrzyżowania, należą do zarządcy drogi właściwego dla drogi wyższego rzędu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Projekty techniczne dróg z włączeniem do drogi wojewódzkiej lub powiatowej należy uzgodnić z właściwym Zarządcą drogi.
- 9) Drogi wojewódzkie i powiatowe należy dostosować do wymogów technicznych ustalonych w przepisach odrębnych, a w planach zagospodarowania zabezpieczyć tereny dla normatywnych pasów drogowych.
- 10) W pasach drogowych realizowane będą:
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - nawierzchnie jezdni utwardzone,
  - nawierzchnie chodnikowe,
  - ścieżki rowerowe w przypadku braku dodatkowego pasa dla ścieżki rowerowej poza pasem drogowym,
  - dopuszczalne wiaty przystankowe, kioski kolportażowe, słupy ogłoszeniowe – obiekty te nie mogą utrudniać ruchu kołowego bądź pieszego, zmniejszać widoczności na skrzyżowaniach, a na ich lokalizację należy każdorazowo uzyskać zgodę zarządcy drogi.
- 11) Dla obiektów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania:
  - a) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych minimum jedno stanowisko postojowe na jedno mieszkanie nie licząc miejsca w garażu,
  - b) dla usług wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny minimum 2 miejsca nie licząc miejsca w garażu,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca na jedno mieszkanie,
  - d) dla obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50m<sup>2</sup> – minimum 6 miejsc postojowych na 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1miejsce postojowe dla 10 zatrudnionych; do 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe dla zatrudnionych,
  - e) dla obiektów gastronomii minimum 2 miejsca postojowe na 8 miejsc gastronomicznych oraz 1miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
  - f) dla obiektów kultury, zdrowia, opieki społecznej – minimum 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - g) dla obiektów produkcyjnych, usług gospodarczych – minimum 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
  - h) ilość miejsc postojowych w punktach c do f należy zwiększyć o miejsca dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.
- 12) Ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych (w tym ścieżek rowerowych).
- 13) Ustala się zakaz realizacji bram wjazdowych na działki usytuowane przy skrzyżowaniach dróg na ścieżkach narożników linii rozgraniczających. Od strony dróg wyklucza się realizację ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych.

- 14) Wyjazdy z działek położonych przy skrzyżowaniach dróg należy zawsze realizować na drogę niższej kategorii, w miejscu maksymalnie oddalonym od skrzyżowania.
- 15) Obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjmować według rysunku Zmiany Planu. Poza linie zabudowy w kierunku drogi mogą wykraczać jedynie zadaszenia nad wejściami lub wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszane części budynku, balkony, tarasy ziemne, oraz sieci uzbrojenia terenu. Dopuszczalne wykroczenia nie mogą być większe niż 2 m od linii zabudowy utożsamianej z licem ściany frontowej budynku.
- 16) Linie zabudowy wskazane w Zmianie Planu nie dotyczą budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich w zagrodach, które muszą być lokalizowane poza pasem szerokości minimum 10 m od linii zabudowy, przeznaczonym dla budynków mieszkalnych. Nie dotyczy to budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych na terenach U, P, Ug.

## 2. Infrastruktura techniczna

- 1) Podstawowe urządzenia sieciowe prowadzone będą w pasach drogowych poza pasem jezdni. Dopuszcza się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach prywatnych, pod warunkiem otrzymania zgody poszczególnych właścicieli nieruchomości, a w pasach drogowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi. Urządzenia sieciowe powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych. W pasach drogowych przewiduje się prowadzenie następujących urządzeń sieciowych :

- wodociąg,
- kanalizacja sanitarna rozdzielcza,
- kanalizacja deszczowa,
- linie kablowe energetyczne komunalno – oświetleniowe niskiego napięcia,
- linie średniego napięcia napowietrzne lub kablowe,
- linie telefoniczne skanalizowane,
- docelowo sieć gazu ziemnego.

## 2) Zaopatrzenie w wodę i melioracje wodne

- a) Wszystkie obiekty na obszarach objętych Zmianą Planu zaopatrywane będą w wodę z wodociągów zbiorowych. Wyjątek stanowią kopalnie żwiru gdzie dla potrzeb technologicznych dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych w oparciu o przepisy odrębne.
- b) Sieć wodociągowa powinna być wyposażona w hydranty uliczne p.poż. spełniające wymagania przepisów odrębnych.
- c) Warunki realizacji przyłączy wodociągowych określi Zarządca sieci.
- d) Ewentualne przejście z przewodem wodociagowym przez drogę o nawierzchni trwałej należy wykonać przeciskiem w rurze ochronnej.
- e) Na terenach - oznaczonych na rysunkach Zmiany Planu stosownym symbolem graficznym - gdzie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie), wszystkie formy zagospodarowania zdrenowanych gruntów wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Działdowie, prowadzącym ewidencję urządzeń melioracyjnych i Rejonowym Związkiem Spółek Wodnych w Działdowie utrzymującym urządzenia melioracji szczegółowych na terenie gminy Działdowo. Instytucje te określą konieczne do spełnienia warunki by planowane zagospodarowanie nie wpłynęło negatywnie na funkcjonowanie urządzeń drenarskich.

## 3) Odprowadzanie ścieków bytowych

- a) Sposób odprowadzania ścieków z obszarów objętych Zmianą Planu należy przyjąć według ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale III przedmiotowej uchwały.

b) Na terenie gminy wyznaczone zostały dwie aglomeracje: Działdowo i Uzdowo, co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r. Dopuszcza się do tego terminu określonego w Programie, tymczasowe gromadzenie ścieków bytowych w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Aglomeracja Działdowo poza miastem Działdowo obejmuje z terenu gminy Działdowo wsie Księży Dwór, Rudolfowo, Kisiny i Kurki. Do aglomeracji Uzdowo, z oczyszczalnią ścieków w Uzdowie, należą wsie: Uzdowo, Myśłeta, Grzybiny, Ruszkowo, Sławkowo, Kramarzewo, Turza Wielka.

c) Wyklucza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach działek mieszkaniowych jednorodzinnych.

#### 4) Odprowadzenie wód opadowych

a) Wszystkie ulice z chwilą wyposażenia w nawierzchnie trwałe muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane będą wówczas przez spływ powierzchniowy, wpusty deszczowe z osadnikami i kanały deszczowe w pasie jezdni.

b) Wody opadowe z budynków i powierzchni utwardzonych odprowadzić należy docelowo do sieci kanalizacji deszczowej. Jako rozwiązanie alternatywne wskazuje się zagospodarowanie wód opadowych z budynków w granicach działki do której inwestor będzie posiadał tytuł prawny (np. dla potrzeb ogrodowych).

c) Wprowadza się obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych w granicach działki, dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska stosownie do przepisów odrębnych.

d) Wody opadowe z dróg poza terenem zabudowy odprowadzane będą przez spływ powierzchniowy do rowów przydrożnych.

#### 5) Usuwanie odpadów stałych

a) Planuje się na obszarach objętych Zmianą Planu zorganizowany system usuwania odpadów stosownie do przepisów lokalnych gminnych. Każdą działkę budowlaną należy wyposażyć w pojemnik na odpady, opróżniany okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na składowisko odpadów lub przeznaczonych do odzysku.

b) W ogrodzeniach działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne należy od strony drogi wykonać nisze dla pojemnika na odpady. Na terenach produkcyjnych i usługowych pojemniki na odpady powinny być ustawiane na terenie placów gospodarczych, w miejscu łatwo dostępnym dla pojazdów specjalistycznych.

c) System organizacyjny usuwania odpadów na terenie gminy określają przepisy odrębne lokalne.

#### 6) Ciepłownictwo, gazownictwo

a) Obiekty w granicach objętych Zmianą Planu zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych, w których należy stosować systemy niskoemisyjne.

b) We wsiach w których możliwa będzie ze względów ekonomicznych realizacja sieci gazu ziemnego, trasy sieci gazowej lokalizować należy w pasach ulicznych. Każda działka będzie wówczas podłączona do sieci poprzez indywidualne przyłącze gazowe na warunkach określanych przez Zarządcę sieci. Szafki dla urządzeń redukcyjno-pomiarowych sytuować należy w ogrodzeniu działki od strony drogi, z otwieraniem na stronę drogi.

c) Wzdłuż linii gazowych średnio i wysokociśnieniowych zachować należy strefę bezpieczeństwa technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem Zmiany Planu. W strefie tej nie dopuszcza się realizacji budynków mieszkalnych. W odległości 2 m od przewodu zakazuje się sadzenia drzew i krzewów, w pasie bezpieczeństwa technicznego nie dopuszcza się sadzenia drzew szeroko korzeniących się.

d) Sieci gazowe należy realizować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać.

#### 7) Energetyka

- a) Wszystkie przedsięwzięcia w granicach objętych Zmianą Planu zaopatrywane będą w energię elektryczną z istniejącej sieci elektro-energetycznej SN 15kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV przy dostosowaniu do zwiększonego obciążenia i zachowania parametrów jakościowych energii określonych w przepisach odrębnych. Zapotrzebowanie energii dla planowanych obiektów określą poszczególni odbiorcy na etapie wystąpienia o przydział mocy, a warunki przyłączenia określi Przedsiębiorstwo Energetyczne na wniosek Podmiotu Przyłączanego.
  - b) Ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych. Nowe stacje realizowane będą w miarę wzrostu zapotrzebowania, w granicach terenów P/Ug, Ug, U, Z, ZO lub R bez potrzeby dokonywania zmiany planu miejscowego, a miejsce usytuowania wynikać będzie z opracowania branżowego. Linie SN15kV doprowadzające energię do stacji transformatorowej należy lokalizować w pasach drogowych. Dopuszcza się prowadzenie linii przez tereny prywatne za zgodą właściciela nieruchomości.
  - c) Istniejące linie elektro-energetyczne SN 15kV na terenach przewidzianych do zmiany użytkowania należy przystosować do nowych warunków pracy (uziemia, obostrzenia) stosownie do przepisów odrębnych. Zabudowa na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych przez które przebiega linia SN15kV może być realizowana przy zachowaniu strefy bezpieczeństwa technicznego wzdłuż linii o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii w rzucie poziomym.
  - d) Linie komunalno-oświetleniowe należy realizować w pasach drogowych, przyłącza na terenach prywatnych w postaci kablowej na warunkach które określi Zarządca sieci.
  - e) Wskazuje się wstępnie strefę bezpieczeństwa technicznego wzdłuż napowietrznych linii wysokiego napięcia WN 110kV szerokości 40m (po 20 m od osi linii w rzucie poziomym), wzdłuż linii średniego napięcia SN 15kV szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w rzucie poziomym); odległości te mogą ulec zmniejszeniu po dokonaniu stosowanych uzgodnień z Zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.
- 8) Telekomunikacja
- a) Pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne realizowane będzie z centrali automatycznej w Działdowie oraz uzupełniającą z telefonii bezprzewodowej.
  - b) Linie telekomunikacyjne w granicach Zmiany Planu należy realizować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne, a lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
  - c) Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  - d) Wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią TP S.A. należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy, przestrzegając obowiązujących norm.
  - e) W obszarach gdzie wystąpi potencjalne zapotrzebowanie na usługi telekomunikacyjne, TP SA zaplanuje uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, po określeniu zapotrzebowania usługowego.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

##### **§ 11. Ustalenia dla terenów we wsi B U R K A T (załączniki nr 3,4)**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - a) Na działkach dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych wbudowanych.
  - b) Wyklucza się realizację usług znacząco oddziaływujących na środowisko oraz usług kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak: stacje paliw gazowych, warsztaty samochodowe, hurtownie, stolarnie.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) W granicach działek budowlanych planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.

- b) Dopuszcza się wydzielanie powierzchni usługowej dla usług podstawowych wbudowanych do 30% całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego.
- c) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego lub bliźniaczego oraz obiektów małej architektury takich jak pergole, trejaże, altanki, baseny, oczka wodne.
- d) Gabaryty budynków mieszkalnych:
- wysokość budynku - od poziomu parteru do głównej kalenicy do 8,5 m (z tolerancją +5%),
  - poziom parteru (poziom +-00) 0,45m nad rzędną jezdni utwardzonej lub do 0,75m nad poziomem terenu rodzimego ,
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 2 (w tym parter + poddasze mieszkalne),
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych ze spadkiem 30-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówki w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego, dopuszczalny kolor brązowy i grafitowy,
  - w pracach elewacyjnych należy stosować materiały naturalne (włączając w to imitacje), właściwe dla tego regionu np.: cegła spoinowana, kamień, drewno, tynki wapienno-cementowe o fakturze tradycyjnej, pruski mur,
  - w przypadku włączenia garażu w bryłę budynku wjazd do niego należy wykonać z poziomu terenu.
- e) Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących:
- jedna kondygnacja nadziemna przy całkowitej wysokości do 4 m,
  - dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 20°, bez poddasza, kryty materiałem takim jak budynek mieszkalny,
  - powierzchnia zabudowy do 40 m<sup>2</sup>,
  - poziom zerowy nie wyżej niż 15 cm nad powierzchnią terenu utwardzonego,
  - dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy sąsiada,
  - odległość budynku od tylnej granicy działki nie mniejsza niż 3 m.
- f) Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych bliźniaczych:
- jedna kondygnacja nadziemna przy całkowitej wysokości budynku do 4m,
  - dach jednospadowy , bez poddasza, nachylenie połaci dachowej 20°,
  - poziom zerowy nie wyżej niż 15 cm nad powierzchnią terenu utwardzonego,
  - dopuszczalna powierzchnia zabudowy do 40 m<sup>2</sup>,
  - budynki bliźniacze muszą być realizowane według jednego projektu na obu przyległych działkach; jedynym elementem różniącym budynki może być rozmieszczenie otworów zewnętrznych, kolor tynku,
  - odległość budynku od tylnej granicy działki nie mniejsza niż 3 m.
- g) Zachować należy 4 metrową odległość budynków mieszkalnych od granicy z sąsiadem; przy usługach wbudowanych lub garażu dobudowanym do budynku mieszkalnego dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 1,5m.
- h) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równolegle do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy; na terenie 5,6,8 MN przy ukośnym układzie granic działek przyległych do drogi KD-L prostopadle do bocznych granic działki - obowiązująca linia zabudowy dotyczyć będzie wówczas jednego z narożników budynku.
- i) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki.
- j) Na terenach sąsiadujących z czynnym cmentarzem ewangelickim budynki mieszkalne należy lokalizować poza 50 metrową strefą sanitarną.

k) Na terenach 2,6,15,16,18,19,20MN występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie). Warunki realizacji obiektów na tych terenach zgodnie według §10 ust.2 pkt.2 ppkt. e przedmiotowej uchwały.

l) Dopuszcza się na terenie 11MN realizację plebani dla pobliskiego kościoła rzymsko-katolickiego.

### 3) Dostępność komunikacyjna

a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-D i KD-L; na drogę wojewódzką KD-Gw 544 mogą być realizowane jedynie wyjścia piesze.

b) Wyjazd z działek w granicach terenu 13MN na drogę KD-GW 544 został ustalony w Zmianie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonej uchwałą Rady Gminy w Działdowie nr XVIII/64/01 z dnia 23.03.2001 r.. Bezpośrednie wyjazdy z działek na drogę wojewódzką są możliwe jedynie w przypadkach praw wcześniej nabytych.

c) Wzdłuż drogi KD-GW 544, po stronie wschodniej, planuje się ścieżkę rowerową szerokości 4m poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej.

### 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały

a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej z planowaną oczyszczalnią ścieków we wsi Filice.

b) Do czasu realizacji systemów sieciowych dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanym zbiorniku szczelnym bezodpływowym usytuowanym w granicach działki budowlanej. Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiornik należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci.

### 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:

a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m, dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 20m jeżeli jest to uwarunkowane geometrią podziału (plomby, resztówki) lub sytuacją własnościową nieruchomości.

b) Minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup> (z tolerancją -10%).

c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Zmianie Planu) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Zmiany Planu.

d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.

6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów: MN 30%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 7UO ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – usługi oświaty.

2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) Ustala się w granicach terenu realizację przedszkola w postaci budynku parterowego, wolnostojącego, usytuowanego poza 50 metrową strefą sanitarną od cmentarza ewangelickiego.

b) Wysokość budynku należy utrzymać w gabarycie otaczającej zabudowy mieszkaniowej. W przypadku realizacji budynku z dachem dwuspadowym lub wielospadowym utrzymać kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynkach mieszkalnych.

c) Poziomu zerowego budynku nie ustala się.

d) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki.

### 3) Dostępność komunikacyjna

a) Obsługa komunikacyjna działki z drogi lokalnej KD-L.

b) Wzdłuż drogi KD-L przewidzieć należy parking, który powinien znaleźć się poza ogrodzeniem terenu przedszkola. Ilość miejsc postojowych przyjąć według § 10 ust. 1 pkt. 11 uchwały.

- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według § 11 ust. 1 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości: teren 7UO stanowić będzie jedną działkę budowlaną.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu UO 1%.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 10U ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi ogólnowiejskie.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) W granicach terenu dopuszcza się usługi ogólnowiejskie bez możliwości realizacji uzupełniającej funkcji mieszkaniowej. Ewentualna uciążliwość usług nie może wykraczać poza granice działki przeznaczonej do zainwestowania.
  - b) Dopuszczalne gabaryty budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze); ogólna wysokość budynków do 7 m od poziomu zerowego do powierzchni głównej kalenicy; poziom zerowy do 45 cm nad rzędną jezdni utwardzonej.
  - c) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>; kolor pokryć dachowych grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.
  - d) W granicach działki zabezpieczyć należy niezbędną ilość miejsc parkingowych według §10 ust.1 pkt 11 przedmiotowej uchwały.
  - e) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki.

3) Dostępność komunikacyjna

- a) Obsługa komunikacyjna działki z drogi lokalnej KD-L lub drogi dojazdowej KD-D.

- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według § 11 ust. 1 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu: teren 10U może stanowić jedną lub więcej działek budowlanych w zależności od zapotrzebowania inwestora.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu U 30%.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 12Ksp ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – parking ogólnodostępny.
- 2) Zasady obsługi inżynierskiej - według §10 przedmiotowej uchwały.
- 3) Zasady podziału nieruchomości: teren 12Ksp stanowić będzie jedną działkę budowlaną.
- 4) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu Ksp 1%.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 14 RM ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa zagrodowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy
  - a) W granicach terenu ustala się zachowanie istniejącej zagrody rolniczej z możliwością jej rozbudowy w granicach niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego.
  - b) Przy rozbudowie lub wymianie budynku mieszkalnego należy przyjąć gabaryty według standardów określonych w przedmiotowej uchwale.
  - c) Wysokość całkowita budynków gospodarczych nie powinna przekroczyć 9 m. Dachy nad budynkami dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup>-30<sup>0</sup>. Kolory pokryć dachowych: grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.
  - d) Udział powierzchni zabudowy w wydzielonej z gospodarstwa rolnego zagrodzie rolniczej do 50%, a powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni ogólnej zagrody.

- e) Dopuszcza się zmianę funkcji zagrody rolniczej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w granicach istniejącej zabudowy.
- 3) Dostępność komunikacyjna : obsługa komunikacyjna działki według stanu istniejącego.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według § 11 ust. 1 pkt.4 przedmiotowej uchwały
- 5) Zasady podziału nieruchomości: na terenie 14RM przy zmianie funkcji zagrody może powstać jedna działka budowlana.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu RM: funkcja terenu nie zmieniona planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 17U ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi ogólnowiejskie.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenu planuje się realizację zestawu usług ogólnowiejskich o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym dla obsługi sąsiadującego kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie przewiduje się towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.
- b) Dopuszcza się realizację jednego budynku wielofunkcyjnego.
- c) Wysokość budynku nie większa niż sąsiadujących budynków mieszkalnych.
- d) Cały teren należy traktować jako przestrzeń publiczną w granicach której umieścić należy obiekty i urządzenia takie jak place dla małych gier terenowych, małą architekturę, oświetlenie, zieleni ozdobną oraz inne elementy zagospodarowania które aktywizować i integrować będą lokalną społeczność.
- e) Od strony drogi wojewódzkiej – pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego (i ścieżki rowerowej) a linią zabudowy utworzyć należy pas zieleni izolacyjnej z zielenią wysoką i niską.
- f) Dla potrzeb usług należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach działki budowlanej według §10 ust. 1 pkt 11 przedmiotowej uchwały.
- g) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna
- a) Obsługa komunikacyjna działki wyłącznie z drogi dojazdowej KD-D od strony kompleksu mieszkaniowego.
- b) Na drogę wojewódzką dopuszcza się jedynie realizację przejścia pieszego.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według § 11 ust. 1 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu: teren 17U stanowić będzie jedną działkę budowlaną.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu U 5%.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami 22MN/Ug i 23MN/Ug ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług gospodarczych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenów planuje się usługi które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ponadnormatywne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice terenów MN/Ug.
- b) Funkcja mieszkaniowa w granicach terenów może być realizowana w postaci budynków mieszkalnych wolnostojących o parametrach według §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały lub jako wbudowana w kubaturę obiektu usługowego.
- c) W granicach działki budowlanej dopuszcza się realizację samej funkcji mieszkaniowej. Na działkach takich dopuszcza się wówczas jeden budynek gospodarczy lub garażowy wolnostojący o gabarytach według §11 ust.1 pkt.2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.
- d) Budynki mieszkalne wolnostojące należy lokalizować w podanej na planie linii zabudowy.



- e) Nie określa się gabarytów dla budynków usługowych, uzależnione one będą od rodzaju prowadzonej działalności jednakże ich wysokość nie może przekroczyć 10m.
  - f) Powierzchnia biologicznie czynna na działkach z usługami minimum 30% ich powierzchni, powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki. W przypadku działek wyłącznie z funkcją mieszkaniową powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna
- a) Obsługa komunikacyjna działek z dróg dojazdowych KD-D i lokalnych KD-L. Wyjątek stanowią istniejące działki zabudowane, które możliwość obsługi z drogi wojewódzkiej uzyskały na mocy wcześniejszych uchwalonych planów miejscowych.
  - b) Na drogę wojewódzką dopuszcza się jedynie realizację przejść pieszych.
  - c) Wzdłuż drogi wojewódzkiej planuje się ścieżkę rowerową szerokości 4m poza linią rozgraniczającą pasa drogowego.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według § 11 ust. 1 pkt.4 przedmiotowej uchwały. Jako rozwiązanie alternatywne odprowadzenia ścieków bytowych należy rozważyć możliwość podłączenia planowanych obiektów do sieci kanalizacyjnej m. Działdowa.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Nie określa się progowej wielkości działek z usługami, zależeć ona będzie od rodzaju prowadzonej działalności i zapotrzebowania inwestora.
  - b) W przypadku realizacji samej funkcji mieszkaniowej minimalna powierzchnia działki 800m<sup>2</sup>.
  - c) Geometryczne zasady podziału terenów na działki budowlane należy przyjąć według wskazań rysunku Zmiany Planu. Dopuszcza się zmianę tej zasady pod warunkiem iż zachowany zostanie planowany układ komunikacyjny, wydzielone działki będą przyległe do istniejących lub planowanych dróg, a potrzeba obsługi komunikacyjnej nie będzie skutkować koniecznością tworzenia dodatkowych ciągów komunikacyjnych lub włączeń indywidualnych do drogi wojewódzkiej.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN/Ug 30%.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem 24URz/Ug, 25URz/Ug ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi rzemiosła i usługi gospodarcze.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenów dopuszcza się realizację przedsięwzięć, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a ich ponadnormatywne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice terenów 24 i 25 URz/Ug.
  - b) W granicach terenów dopuszcza się towarzyszącą funkcję mieszkaniową wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu. Funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci budynków mieszkalnych wolnostojących o parametrach według §11 ust. 1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały lub jako wbudowana w kubaturę obiektu usługowego.
  - c) Budynki mieszkalne wolnostojące należy lokalizować w podanej na planie linii zabudowy.
  - d) Nie określa się gabarytów dla budynków usługowych, uzależnione one będą od rodzaju prowadzonej działalności a ich wysokość nie powinna przekroczyć 10m.
  - e) Dla potrzeb usług należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach działki budowlanej według §10 ust. 1 pkt 11 przedmiotowej uchwały.
  - f) Powierzchnia biologicznie czynna działki z usługami minimum 30% ich powierzchni, powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna

- a) Obsługa komunikacyjna działek z dróg dojazdowych KD-D i lokalnych KD-L. Wyjątek stanowią istniejące działki zabudowane, które możliwość obsługi z drogi wojewódzkiej uzyskały na mocy wcześniejszych uchwalonych planów miejscowych.
  - b) Na drogę wojewódzką dopuszcza się jedynie realizację przejść pieszych.
  - c) Wzdłuż drogi wojewódzkiej planowana jest ścieżka rowerowa szerokości 4m poza linią rozgraniczającą pasa drogowego.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według § 11 ust. 1 pkt.4 przedmiotowej uchwały. Jako rozwiązanie alternatywne odprowadzenia ścieków bytowych należy rozważyć możliwość podłączenia planowanych obiektów do sieci kanalizacyjnej m. Działdowa.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Nie określa się progowych wielkości działek przeznaczonych pod usługi, ponieważ zależeć one będą od zapotrzebowania indywidualnego związanego z rodzajem prowadzonej działalności.
  - b) Geometryczne zasady podziału terenów na działki budowlane należy przyjąć według wskazań rysunku Zmiany Planu. Dopuszcza się zmianę tej zasady pod warunkiem iż zachowany zostanie planowany układ komunikacyjny, wydzielone działki będą przyległe do istniejących lub planowanych dróg, a potrzeba obsługi komunikacyjnej nie będzie skutkować koniecznością tworzenia dodatkowych ciągów komunikacyjnych lub włączeń indywidualnych do drogi wojewódzkiej.
  - c) Nie dopuszcza się wydzielania działek wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów URz/Ug 30%.
9. Dla terenów oznaczonych symbolami 26 MN/U, 27MN/U ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- a) W granicach działek dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług ogólnowiejskich.
  - b) Dopuszcza się realizację na działce wyłącznie funkcji mieszkaniowej lub wyłącznie funkcji usługowej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach działki budowlanej planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.
  - b) Budynki mieszkalne sytuowane będą od strony dróg dojazdowych KD-D w podanej na rysunku linii zabudowy.
  - c) Gabaryty budynków mieszkalnych jak w § 11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
  - d) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy.
  - e) W przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji mieszkaniowej dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego wolnostojącego o gabarytach jak w §11 ust.1 pkt. 2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.
  - f) Towarzysząca funkcja usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny lub w obiekcie wydzielonym wolnostojącym. Wysokość budynku usługowego wolnostojącego nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego. Warunkiem jest aby budynki na działce były spójne architektonicznie. Wyklucza się realizację budynków usługowych na granicy działek, z dachem jednospadowym.
  - g) Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki przeznaczonej do zainwestowania.
  - h) Dla potrzeb usług należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach działki budowlanej według §10 ust.1 pkt.11 przedmiotowej uchwały.
  - i) W granicach działek dopuszcza się realizację obiektów małej architektury takich jak: altany, pergole, trejaże, oczka wodne i baseny.

- j) Od strony drogi wojewódzkiej KD-Gw 544 – pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego ( w tym ścieżki rowerowej) a linią zabudowy należy utworzyć pas zieleni izolacyjnej z zielenią wysoką i niską. W pasie tym dopuszcza się również realizację sieci uzbrojenia terenu napowietrznej i kablowej.
  - k) W granicach działek, od strony drogi wojewódzkiej – pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego ( i ścieżki rowerowej) a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się umieszczanie bilbordów reklamowych o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup>.
  - l) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki, powierzchni zabudowy nie większa niż 40% działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna
- a) Obsługa komunikacyjna działek wyłącznie z dróg dojazdowych KD-D.
  - b) Na drogę wojewódzką KD-Gw 544 dopuszcza się jedynie realizację przejść pieszych.
  - c) Wzdłuż drogi wojewódzkiej planowana jest ścieżka rowerowa szerokości 4m poza linią rozgraniczającą pasa drogowego.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według § 11 ust. 1 pkt.4 przedmiotowej uchwały. Jako rozwiązanie alternatywne odprowadzenia ścieków bytowych należy rozważyć możliwość podłączenia planowanych obiektów do sieci kanalizacyjnej m. Działdowa.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Zasady podziału terenu na działki budowlane przyjęto według projektu podziału nieruchomości zaopiniowanego pozytywnie postanowieniem Wójta Gminy Działdowo nr GKS.6724.1.21.2011 z dnia 18.07.2011r.
  - b) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m<sup>2</sup>.
  - c) Minimalna szerokość działki wzdłuż drogi do której przylega 30 m.
  - d) W przypadku realizacji usługi jak również wyłącznie funkcji mieszkaniowej dopuszcza się działki większe powstałe poprzez łączenie dwóch działek wynikających z podziału podstawowego.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN/U 30%.
10. Dla terenów oznaczonych symbolem R ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – uprawy rolnicze bez prawa wznoszenia obiektów budowlanych z dopuszczeniem sieci uzbrojenia terenu napowietrznych i kablowych.
  - 2) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu nie zmieniona planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
11. Dla terenu oznaczonego symbolem Ls ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – lasy istniejące i planowane zalesienia.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu :
    - a) Wzdłuż linii elektroenergetycznej, w pasie bezpieczeństwa technicznego, nasadzenia należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości : dla terenu Ls 1%.
12. Dla terenu oznaczonego symbolem Z ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja – zieleń naturalna, nieurządzona - trwałe użytki zielone.
    - a) Przy granicy terenu Z, poprzez działki 292/2 i 292/3 przebiega rów drenarski P-81. Wzdłuż rowu należy zachować 4-metrowy pas wolny od zabudowy, ogrodzeń trwałych i zadrzewień. Dokumentację projektową zagospodarowania tych dzieł należy uzgodnić z Zarządem Melioracji.
  - 2) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu nie zmieniona planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

13. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

**§ 12. Ustalenia dla terenów we wsi F I L I C E (załączniki nr 5,6)**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

a) W granicach działek dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych wbudowanych. Wyklucza się realizację usług znacząco oddziałujących na środowisko oraz usług kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak: stacje paliw gazowych, warsztaty samochodowe, hurtownie, stolarnie.

2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według §11 ust.1 pkt.2 ppkt. a – j przedmiotowej uchwały.

3) Dostępność komunikacyjna: obsługa komunikacyjna działek z dróg dojazdowych KD-D i lokalnych KD-L.

4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w § 10 przedmiotowej uchwały.

a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej z planowaną oczyszczalnią ścieków we wsi Filice. Do czasu realizacji systemów sieciowych dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanym zbiorniku szczelnym bezodpływowym usytuowanym w granicach działki budowlanej. Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiornik należy zlikwidować, a obiekty podłączyć do sieci.

5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:

a) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega 25m, dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 20m jeżeli jest to uwarunkowane geometrią podziału (plomby, resztówki) lub sytuacją własnościową nieruchomości,

b) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup> z tolerancją do -10%,

c) kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowią będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu,

d) geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.

6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN 30%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3RM/UT ustala się :

1) Podstawowa funkcja – zabudowa zagrodowa.

a) W granicach terenu dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług agroturystyki.

2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) W granicach terenu dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz obiektów i urządzeń niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego jak również dla towarzyszącej funkcji - agroturystyki.

b) Gabaryty budynku mieszkalnego jak w §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.

c) W przypadku włączenia garażu w bryłę budynku wjazd do niego należy wykonać z poziomu terenu.

d) Wysokość całkowita budynków gospodarczych nie powinna przekroczyć 10 m. Dachy nad budynkami gospodarczymi dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°. Kolory pokryć dachowych: grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.

e) Udział powierzchni zabudowy w wydzielonej z gospodarstwa rolnego zagrodzie do 50%, a powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni ogólnej zagrody.

f) Nie określa się ilości budynków gospodarczych ponieważ wynika to z profilu gospodarstwa rolnego.

3) Dostępność komunikacyjna działki z drogi lokalnej.

4) Zasady obsługi inżynierskiej: jak w §10 przedmiotowej uchwały.

- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do atestowanego zbiornika szczelnego bezodpływowego opróżnianego okresowo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się rozwiązanie alternatywne w postaci przyzagrodowej oczyszczalni ścieków.
  - b) Odpady rolnicze należy gromadzić na płycie gnojowej, gnojowicę w szczelnym zbiorniku.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: nie przewiduje się dokonywania podziałów nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów RM/UT 30%.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem Z ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja – zieleń nieurządzona, naturalna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu :
- a) Teren wraz z sąsiadującą zagrodą powinien stanowić funkcjonalną całość.
  - b) Dopuszcza się wykorzystanie terenu dla potrzeb rekreacji i zagospodarowanie go włączając istniejący zbiornik wodny.
- 3) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: nie przewiduje się dokonywania podziałów nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji.
- 4) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu Z 30%.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4P/Ug ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa produkcyjna i usługi gospodarcze.
- a) Dopuszcza się w granicach terenu funkcję uzupełniającą mieszkaniową wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenu planuje się realizację przedsięwzięcia, które nie będzie zaliczane do grupy mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
  - b) Działalność realizowana w granicach terenu musi spełniać wymogi obowiązujących aktualnie przepisów dot. ochrony środowiska. Ustala się nakaz stosowania w realizowanych instalacjach najlepszych dostępnych technik pozwalających na osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony środowiska.
  - c) Ewentualna ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia nie może wykraczać poza granice terenu 4P/Ug.
  - d) W granicach terenu planuje się realizację obiektu produkcyjnego lub usług gospodarczych.
  - e) Dopuszczalne gabaryty budynków produkcyjnych lub usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym parter, piętro i poddasze); ogólna wysokość budynków do 10 m od poziomu zerowego do głównej kalenicy; poziom zerowy do 45 cm nad rzędną jezdni utwardzonej.
  - f) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°; kolory pokryć dachowych: grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.
  - g) W granicach terenu dopuszcza się funkcję uzupełniającą mieszkaniową wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu. Funkcja ta może być realizowana w postaci budynku mieszkalnego wolnostojącego, usytuowanego w obowiązującej linii zabudowy przy drodze KD-Zp lub mieszkania włączonego w kubaturę zakładu produkcyjnego lub usługowego.
  - h) Gabaryty budynku mieszkalnego wolnostojącego: jak w §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
  - i) Teren biologicznie czynny w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania nie może być mniejszy niż 30% jej powierzchni, a powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenu:
- a) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi powiatowej KD-Zp. Na drogę wojewódzką KD-Gw 544 dopuszcza się jedynie realizację przejść pieszych.

- b) W granicach terenu zabezpieczyć należy miejsca postojowe w ilości określonej w §10 ust.1 pkt. 11 przedmiotowej uchwały.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej: jak w §10 przedmiotowej uchwały.
- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej z planowaną oczyszczalnią ścieków we wsi Filice. Do czasu realizacji systemów sieciowych dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanym zbiorniku szczelnym usytuowanym w granicach działki budowlanej. Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiornik należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci kanalizacyjnej. Jakość ścieków produkcyjnych odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: nie przewiduje się dokonywania podziałów nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu P/Ug 30%.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 5PE ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenu (obszaru górniczego) ustala się wydobywanie piasku i żwiru ze złoża udokumentowanego metodą odkrywkową.
- b) W granicach terenu dopuszcza się realizację zaplecza socjalnego oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.
- c) Uruchomienie eksploatacji złoża może nastąpić po spełnieniu wymogów Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze.
- d) Eksploatację surowca należy poprowadzić do pełnego wyczerpania złoża z ewentualnym wydobywaniem spod lustra wody; nadkład zdjęty przed rozpoczęciem eksploatacji powinien być tymczasowo gromadzony w obrębie obszaru górniczego, a następnie użyty przy rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.
- e) W granicach terenu ustala się pasy ochronne o szerokości 6 m wzdłuż granic gruntów sąsiadujących. W pasach ochronnych zakazuje się eksploatacji złoża, dopuszcza się natomiast wykorzystanie tych terenów dla celów związanych z organizacją eksploatacji, w tym do czasowego składowania nadkładu.
- f) Wzdłuż dróg oraz przyległych lasów należy pozostawić filar ochronny stosownie do przepisów odrębnych; przy drogach filar ochronny należy liczyć od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.
- g) Rekultywację terenów poeksploatacyjnych należy prowadzić w kierunku leśnym, wodnym lub wodno-leśnym z zachowaniem ukształtowanych w wyrobisku biocenoz wzbogacających różnorodność biologiczną.
- h) Funkcjonowanie kopalni nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko na terenach sąsiadujących oraz na terenach przez które przebiegać będą trasy wywozu kruszywa (np.: przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, zanieczyszczenie powierzchni dróg, zapylenie, przeciążenie nawierzchni drogowych).
- 3) Dostępność komunikacyjna terenu:
- a) Wywóz surowca z planowanej kopalni odbywać się będzie drogami wewnętrznymi o szerokości minimum 8m w liniach rozgraniczających, ze zjazdem na drogę publiczną.
- b) Warunki wywozu surowca drogami publicznymi należy uzgodnić z właściwym Zarządcą drogi.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) Dopuszcza się zaopatrzenie kopalni w wodę dla celów technologicznych i socjalnych z ujęcia własnego.
- b) Odprowadzenie ścieków bytowych do atestowanego zbiornika szczelnego opróżnianego okresowo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: podział terenu uzależnia się od potrzeb inwestora.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu PE 30%.
6. Dla terenów oznaczonych symbolem R ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – uprawy rolnicze bez prawa wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu, napowietrznych i kablowych.
- 2) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu nie zmieniona planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem Ls ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – lasy istniejące i planowane zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
  - b) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia jak również wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów lasów istniejących funkcja terenu nie zmieniona planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia. Dla gruntów rolnych do zalesienia stawka 1%.

8. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

### § 13. Ustalenia dla terenów we wsi G N O J E N K O (załącznik nr 7)

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM, 9RM ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa zagrodowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) W granicach terenów ustala się zachowanie istniejących zagród rolniczych z możliwością ich rozbudowy w zakresie niezbędnym dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, z ograniczeniem zwierząt hodowlanych w zagrodzie do 40DJP.
  - b) Przy wymianie budynków mieszkalnych należy zachować standardy określone w §11 ust. 1 pkt.2 przedmiotowej uchwały.
  - c) Ilość budynków w zagrodzie wynikać będzie z potrzeb technologicznych gospodarstwa.
  - d) Dopuszcza się zmianę funkcji zagrody rolniczej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową w granicach istniejących zabudowań.
  - e) Dopuszcza się rozszerzenie funkcji zagrody o działalność agroturystyczną, z możliwością realizacji w jej granicach obiektów dla potrzeb tej funkcji.
  - f) Gabaryty budynków gospodarczych: wysokość całkowita nie powinna przekroczyć 9 m. Dachy nad budynkami dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°. Kolory pokryć dachowych: grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.
  - g) Udział powierzchni zabudowy w wydzielonej z gospodarstwa zagrodzie do 50%, a powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni ogólnej zagrody.
  - h) Teren 10Z przyległy do zagrody rolniczej 9RM pełnić będzie rolę zieleni izolacyjnej (np. w postaci sadu) pomiędzy budynkami gospodarczymi zagrody a zabudową letniskową. W przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego i zmiany funkcji zagrody, teren ten może być przeznaczony do zabudowy analogicznie jak sama zagroda, przy zachowaniu standardów jak dla terenów ML.
- 3) Dostępność komunikacyjna
  - a) Obsługa komunikacyjna zagród z drogi powiatowej KD-Zp i drogi dojazdowej KD-D.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według § 10 przedmiotowej uchwały.
  - a) Ścieki bytowe docelowo odprowadzone będą do wiejskiej sieci kanalizacyjnej, a następnie planowanym kolektorem ściekowym do oczyszczalni ścieków w Zakrzewie.

- b) Do czasu realizacji systemów sieciowych dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych usytuowanych w granicach zagrody. Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiorniki należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci.
- c) Odpady rolnicze należy gromadzić na płycie gnojowej, gnojowicę w zbiorniku szczelnym.
- 5) Zasady podziału nieruchomości : w granicach terenu 1RM i 9RM w przypadku zmiany funkcji może powstać jedna lub dwie działki mieszkaniowe jednorodzinne lub letniskowe.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu nie zostaje zmieniona planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem 2ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 11ML, 12ML ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – budownictwo letniskowe (zabudowa rekreacji indywidualnej).
- a) W granicach terenów dopuszcza się równorzędnie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- b) Wyłącznie na działkach wzdłuż drogi powiatowej dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane.
- c) Na terenie 7ML – w całości lub jego części - dopuszcza się alternatywnie ogólnodostępne usługi wypoczynku i turystyki.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) Zabudowa realizowana będzie w oparciu o budynki rekreacji indywidualnej, na działkach indywidualnych z przeznaczeniem na pobyt sezonowy lub całoroczny.
- b) Dla budynków letniskowych ustala się następujące parametry:
- wysokość 2 kondygnacji nadziemnych – w tym parter i poddasze mieszkalne,
  - całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 8 m od poziomu terenu rodzimego do głównej kalenicy budynku,
  - poziom zerowy budynku (parter) na wysokości do 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego lub 45 cm nad rzędną drogi utwardzonej,
  - dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 30° -45° i ścianie kolankowej 25 cm,
  - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówki w kolorze czerwonym do brązowego,
  - elewacje w jasnych kolorach pastelowych - zalecany kolor biały; w przypadku budynku drewnianego, naturalny kolor drewna lub brązowy.
- c) Budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować według § 11 ust.1 pkt. 2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
- d) Na działkach dopuszcza się jeden budynek gospodarczy lub garaż wolnostojący o gabarytach jak w §11 ust.1 pkt.2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.
- e) Budynki mieszkalne należy sytuować w linii zabudowy podanej na rysunku Planu, główną kalenicą równoległą do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- f) Ogrodzenia działek należy realizować w postaci płotów drewnianych o wysokości do 120 cm. Dopuszcza się ogrodzenia z siatki o podobnej wysokości i wówczas należy je obsadzić żywopłotem od wewnętrznej strony działki.
- g) W granicach terenu 7ML jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się usługi wypoczynku i turystyki rezygnując z podziału tego terenu na działki budowlane indywidualne. Gabaryty wysokościowe budynku usługowego nie mogą przekroczyć 9 m od poziomu zerowego do powierzchni głównej kalenicy budynku. Zakres usług turystycznych na terenie 7ML może zawierać gastronomię całoroczną lub sezonową, bazę noclegową w budynku głównym lub w bungalowach, handel detaliczny w zakresie artykułów podstawowych, wypożyczalnię sprzętu turystycznego.
- h) Przy zagospodarowaniu terenu unikać należy w maksymalnym stopniu wycinki istniejących drzew, pozostawiając również samosiewy.



- i) Teren biologicznie czynny w granicach działek letniskowych nie może być mniejszy niż 60% ich powierzchni, a powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 20%. Powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki należy przynajmniej w 40% zadrzewić.
  - j) W przypadku realizacji na terenie 7ML usług wypoczynku i turystyki powierzchnia biologiczna całego terenu nie powinna być mniejsza niż 40% a powierzchnia zabudowy większa niż 30% terenu.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek pełnić będą drogi dojazdowe KD-D i w nielicznych wypadkach droga powiatowa KD-Zp.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w §13 ust.1 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m.
  - b) Minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>.
  - c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Zmianie Planu) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Zmiany Planu.
  - d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
  - e) Dopuszcza się na terenie 7ML, w kwartale planowanych ulic, zaniechanie podziału na działki budowlane przy realizacji ogólnodostępnych usług wypoczynku i turystyki.
- 6) Wszystkie tereny objęte Zmianą Planu położone są w Obszarze Natura 2000.
- 7) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów ML 30%.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 3US ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi sportu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) Teren 3US w przedmiotowym kompleksie zabudowy pełnić będzie rolę przestrzeni publicznej - planuje się w jego granicach realizację urządzeń dla gier zespołowych, małą architekturę.
  - b) Zapleczem dla tego terenu będzie sąsiadujący teren zalesiony 4Ls.
- 3) Obsługa komunikacyjna
- a) Dojście do terenu 3US i terenu leśnego 4Ls poprzez ciąg pieszy.
- 4) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu US 1%.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem Ls ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – istniejące tereny leśne i do zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
  - b) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia, a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
  - c) Zalesienie terenu w pasie bezpieczeństwa technicznego wzdłuż linii wysokiego napięcia należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - d) Ustala się zachowanie istniejącej zagrody rolniczej w granicach terenu do zalesienia. Dopuszcza się zmianę funkcji zagrody na zabudowę letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną.

3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów lasów istniejących funkcja terenu nie zmieniona planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia. Dla gruntów rolnych do zalesienia stawka 1%.

5. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

#### § 14. Ustalenia dla terenów we wsi G N O J N O (załącznik nr 8)

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1PE, 2PE ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – powierzchnniowa eksploatacja surowców mineralnych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w §12 ust.5 przedmiotowej uchwały.
- 3) Dostępność komunikacyjna
  - a) Wywóz surowca z planowanej kopalni odbywać się będzie drogami wewnętrznymi o szerokości minimum 8m w liniach rozgraniczających, ze zjazdem na drogę publiczną.
  - b) Warunki wywozu surowca drogami publicznymi należy uzgodnić z właściwym Zarządcą drogi.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej:
  - a) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów technologicznych i socjalnych z ujęcia własnego.
  - b) Odprowadzenie ścieków bytowych do atestowanego zbiornika szczelnego opróżnianego okresowo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: nie przewiduje się dokonywania podziałów nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów PE 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem Ls ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – lasy istniejące i planowane do zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
  - b) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia jak również wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu Ls 1%.

#### § 15. Ustalenia dla terenów we wsi J A N K O W I C E (załącznik nr 9)

1. Dla terenów oznaczonych symbolem Ls ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – lasy istniejące i planowane zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
  - b) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu Ls 1%.

#### § 16. Ustalenia dla terenów we wsi K I S I N Y (załącznik nr 10)

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- a) Na terenach dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych wbudowanych oraz pracowni dla wolnych zawodów.
- b) Wyklucza się realizację usług znacząco oddziaływujących na środowisko oraz innych kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak : stacje paliw gazowych, warsztaty samochodowe, hurtownie, stolarnie.
- c) Ustala się zachowanie istniejących obiektów usługowych pod warunkiem ograniczenia ich ponadnormatywnego oddziaływania do granic działki usługowej i wykluczenia kolizji z funkcją mieszkaniową.

2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) W granicach działek budowlanych planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, z dopuszczeniem wydzielania powierzchni usługowej do 30% całkowitej powierzchni obiektu.
- b) Gabaryty budynków mieszkalnych jak w §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
- c) W przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w plombie pomiędzy budynkami istniejącymi w dobrym stanie technicznym lub w bezpośredniej przyległości do nich, dopuszcza się nawiązanie głównymi parametrami kubaturowymi: poziomem zerowym, wysokością całkowitą, kątem nachylenia połaci dachowych.
- d) Na działkach dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego wolnostojącego lub bliźniaczego oraz obiektów małej architektury takich jak pergole, trejaże, altanki, baseny, oczka wodne. Gabaryty budynków gospodarczych według § 11 ust.1 pkt.1 ppkt.e,f przedmiotowej uchwały.
- e) Zachować należy 4 metrową odległość budynków mieszkalnych od granicy z sąsiadem; przy usługach wbudowanych lub garażu dobudowanym do budynku mieszkalnego dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 1,5m.
- f) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równolegle do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy; na terenach przy ukośnym układzie granic ( w stosunku do drogi ) prostopadle do bocznych granic działki - obowiązująca linia zabudowy dotyczyć będzie wówczas jednego z narożników budynku.
- g) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki.

3) Dostępność komunikacyjna

- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-W, KD-D, KD-L; na drogę wojewódzką KD-Gw 544 mogą być realizowane jedynie włączenia indywidualne istniejące lub te które zostały zaakceptowane w oparciu o wcześniej uchwalone plany miejscowe.

4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.

- a) Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Wieś Kisiny położona jest na obszarze Aglomeracji Działdowo ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 32 z dnia 23.10.2007r., co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r. Dopuszcza się do tego terminu tymczasowe gromadzenie ścieków na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
- b) Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiorniki należy zlikwidować, a obiekty podłączyć do sieci.

5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:

- a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m, dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 20m jeżeli jest to uwarunkowane geometrią podziału (plomby, resztówki) lub sytuacją własnościową nieruchomości.
- b) Minimalna powierzchnia działki 700 m<sup>2</sup> (z tolerancją -5%).

- c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.
  - d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
  - e) Zachowuje się istniejące podziały terenu na działki budowlane, które dokonane zostały w oparciu o wcześniej sporządzone plany miejscowe.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem 5P/Ug, 12P/Ug, 21P/Ug ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa produkcyjna i usługi gospodarcze.
    - a) Na terenach dopuszcza się funkcję uzupełniającą mieszkaniową wyłącznie na potrzeby właścicieli obiektów produkcyjnych bądź usługowych.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy
    - a) Ustala się zachowanie w granicach terenów istniejących obiektów usługowych z możliwością ich rozbudowy.
    - b) W granicach terenów dopuszcza się przedsięwzięcia które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
    - c) Ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia nie może wykraczać poza granice terenów P/Ug.
    - d) Nie ustala się gabarytów budynków dla funkcji produkcyjnych i usługowych wynikać one będą z technologii obiektu, jednakże ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 10m.
    - e) Towarzysząca funkcja mieszkaniowa w granicach działek może być realizowana w postaci budynku mieszkalnego wolnostojącego lub mieszkania włączonego w kubaturę obiektu produkcyjnego lub usługowego.
    - f) W przypadku realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego należy usytuować go w podanej na rysunku Zmiany Planu linii zabudowy a gabaryty przyjąć według §11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.d przedmiotowej uchwały. Na terenie 12P/Ug budynek mieszkalny należy sytuować przy drodze KD-L.
    - g) Teren biologicznie czynny w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania nie może być mniejszy niż 30% jej powierzchni, a powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki.
    - h) Wzdłuż gazociągu wysokociśnieniowego należy pozostawić strefę bezpieczeństwa technicznego wolną od zabudowy. W odległości 2 m od gazociągu nie dopuszcza się sadzenia drzew i krzewów.
  - 3) Dostępność komunikacyjna
    - a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-W, KD-D, KD-L; na drogę wojewódzką KD-Gw 544 mogą być realizowane włączenia indywidualne istniejące które zostały zaakceptowane w oparciu o wcześniej uchwalone plany miejscowe.
    - b) Obsługa komunikacyjna terenu 21P/Ug może się odbywać jedynie poprzez istniejące włączenia indywidualne do drogi wojewódzkiej lub z drogi KD-L.
  - 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w § 16 ust. 1 pkt. 4 przedmiotowej uchwały.
  - 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
    - a) W Zmianie Planu nie określa się normatywów powierzchniowych dla planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. Wynikać to będzie z indywidualnego zapotrzebowania inwestora.
    - b) Działki budowlane wydzielane w granicach terenów muszą przylegać do istniejących lub planowanych dróg, a podział nie może skutkować potrzebą wydzielania dodatkowych ciągów komunikacyjnych lub włączeń do drogi wojewódzkiej.
    - c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.

- d) Zachowuje się istniejące podziały terenu na działki budowlane, które dokonane zostały w oparciu o wcześniej sporządzone plany miejscowe.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów P/Ug 30%.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 13Ks ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów – obiekty i urządzenia obsługi komunikacji.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) Ustala się zachowanie istniejącej stacji paliw płynnych i gazowych z możliwością rozszerzenia funkcji podstawowej o funkcje uzupełniające związane z obsługą podróży.
    - b) Dopuszcza się powiększenie terenu 13Ks kosztem sąsiadującego terenu 12P/Ug.
  - 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu nie zostaje zmieniona niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 14Ksp ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – parking ogólnodostępny.
  - 2) Dostępność komunikacyjna - wjazd na parking wyłącznie z drogi KD-D i KD-W.
  - 3) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu 14 Ksp 1%.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 15ZCn ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – cmentarz ewangelicki.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) Dla istniejącego nieczynnego cmentarza nie ustala się strefy sanitarnej ponieważ ostatnie pochówki odbyły się przed 40 laty.
    - b) Dopuszcza się wykorzystanie terenu cmentarza na zielen osiedlową lub przestrzeń publiczną z jednoczesnym upamiętnieniem dawnej funkcji stosownym symbolem.
  - 3) Ochrona dziedzictwa kulturowego:
    - a) Cmentarz ewangelicki objęty jest ochroną konserwatorską.
    - b) Obiekt należy otoczyć opieką wykonując ogrodzenie i zabezpieczając pozostałości nagrobków.
    - c) Oprócz dbałości o nagrobki konieczna jest pielęgnacja zieleni cmentarnej, wśród której mogą znajdować się stare cenne egzemplarze drzew i krzewów.
  - 4) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu nie zostaje zmieniona niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 16US ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów – usługi sportu.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) Ustala się zachowanie istniejącej funkcji terenu - boiska do gier terenowych bez wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych nie licząc prowizorycznych trybun dla widzów.
    - b) Dopuszcza się wykorzystanie przyległej strefy bezpieczeństwa technicznego wzdłuż gazociągu dla powiększenia terenu boiska.
    - c) Powierzchnia biologicznie czynna terenu 90% jego powierzchni.
  - 3) Dostępność komunikacyjna z dróg KD-L.
  - 4) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu nie zostaje zmieniona niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 17G ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – istniejąca stacja redukcji gazu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) Dla urządzeń stacji redukcyjnej gazu ziemnego wysokociśnieniowego należy zachować strefę bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dostępność komunikacyjna z drogi KD-L i KD-D.
- 4) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu nie zostaje zmieniona niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem 18Z, 19Z, 20Z ustala się:

- 1) Podstawowa funkcja terenów – zieleń nieurządzona.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) Tereny stanowią strefę bezpieczeństwa technicznego wzdłuż gazociągu wysokociśnieniowego w której nie dopuszcza się realizacji obiektów budowlanych.
  - b) Dopuszcza się wykorzystanie terenów na zieleń osiedlową. W odległości 2 m od przewodu gazowego nie dopuszcza się sadzenia drzew i krzewów a w całej strefie drzew szeroko korzeniących się.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu nie zostaje zmieniona niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

9. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg KD oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

#### § 17. Ustalenia dla terenów we wsi K O M O R N I K I (załącznik nr 11)

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 14MN ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) W granicach działek budowlanych planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, z dopuszczeniem wydzielania powierzchni usługowej dla usług wbudowanych i pracowni dla wolnych zawodów, do 30% całkowitej powierzchni obiektu.
  - b) Gabaryty budynków mieszkalnych według ustaleń § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.d przedmiotowej uchwały. Budynki mieszkalne należy sytuować od strony drogi KD-D w obowiązującej linii zabudowy.
  - c) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego wolnostojącego oraz obiektów małej architektury takich jak pergole, trejaże, altanki, baseny, oczka wodne. Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych jak w §11 ust.1 pkt.2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.
  - d) Wzdłuż drogi KD-L, w granicach działek budowlanych, ustala się pas terenu szerokości 25m od linii rozgraniczającej drogi z przeznaczeniem na zieleń. Pełnić ona będzie rolę strefy izolacyjnej dla sąsiadujących od północy obiektów gospodarczych. W pasie tym dopuszcza się jedynie budynki garażowe z wjazdem od drogi KD-L w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczającej drogi.
  - e) Na terenie 14MN planuje się uzupełnienie zabudowy. Dopuszcza się budynki mieszkalne nawiązujące gabarytami do budynków sąsiadujących oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy według parametrów niniejszej uchwały.
  - f) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
  - a) Obsługa komunikacyjna działek z drogi KD-L i KD-D.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.

- a) Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacyjnej. Wieś Komorniki położona jest na obszarze Aglomeracji Działdowo ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 32 z dnia 23.10.2007r., co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r. Dopuszcza się do tego terminu tymczasowe gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych usytuowanych w granicach działek, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
- b) Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiorniki należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m, na terenie 14MN według stanu istniejącego,
- b) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup> z tolerancją -10%,
- c) kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°,
- d) geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem 3U, 6U, 9U ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów – usługi ogólnowiejskie.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenów planuje się usługi o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym, zabezpieczającym potrzeby mieszkańców.
- b) Wyklucza się realizację obiektów handlowych o powierzchni ponad 400 m<sup>2</sup>, handlu hurtowego, stacji paliw, stacji naprawy samochodów, rzemiosła znacząco oddziałującego na środowisko.
- c) Gabaryty budynków – jedna kondygnacja nadziemna z dachami płaskimi lub wielospadowymi. Należy dążyć do utrzymania jednolitego charakteru obiektów, ujednoliconej wysokości, rodzaju dachów w całej pierzei wschodniej, wzdłuż drogi KD-L.
- d) Dla obiektów usługowych należy opracować koncepcję architektoniczną która będzie koordynowała zagospodarowanie wszystkich trzech terenów U w powiązaniu z terenem zabudowy wielorodzinnej MW. Elewacja ekspozycyjna od drogi KD-L.
- e) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenów U nie większy niż 60%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni ogólnej.
- f) Tereny usług wraz z enklawami zieleni i drogami wewnętrznymi (KD-W/ZO) należy traktować jako przestrzeń publiczną. Nie przewiduje się podziału terenów ogrodzeniami.
- g) Dopuszcza się przesunięcie zachodniej linii rozgraniczającej terenu jeżeli potrzeba ta wynikać będzie z uwarunkowań programowych.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Dojazdy gospodarcze i dostawcze do obiektów usługowych realizowane będą od strony zabudowy wielorodzinnej w miejscach, które wynikać będą z planu zagospodarowania całego obszaru.
- b) Bezpośredni dostęp do usług od drogi KD-L.
- c) Place postojowe dla pojazdów użytkowników usług w granicach terenów U od strony drogi KD-L.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.
- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej. Wieś Komorniki położona jest na obszarze Aglomeracji Działdowo ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 32 z dnia 23.10.2007r., co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:

- a) W granicach jednego terenu dopuszcza się podział między kilku użytkowników z jednoczesnym zakazem wygradzania powierzchni. Jeden teren musi stanowić jedną funkcjonalną całość.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów U 30%.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem 4Ksp, 7Ksp, 10Ksp ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – garaże i parkingi osiedlowe.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenów planuje się miejsca parkingowe dla mieszkańców terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego 13MW według §10 ust.1 pkt. 11 przedmiotowej uchwały. Granice zachodnie terenów są orientacyjne, dopuszcza się ich przesunięcie jeżeli będzie to uzasadnione zapotrzebowaniem związanym z ilością mieszkań w granicach terenu 13MW.
- b) Dopuszcza się zagospodarowanie terenów w postaci otwartych parkingów – powierzchni utwardzonych, ewentualnie wygradzonych (wyklucza się ogrodzenie z elementów prefabrykowanych betonowych). Jako rozwiązanie alternatywne planuje się kompleksy boksów garażowych, zrealizowanych grupowo, według jednego projektu, w jednej wersji materiałowej. Zastrzega się iż dla terenów musi być przyjęty jeden sposób realizacji garaży (nie licząc otwartych parkingów).
- c) Dopuszcza się realizację w granicach jednego z terenów myjni osiedlowej lub stanowiska do indywidualnego mycia pojazdów.

3) Dostępność komunikacyjna:

- a) Dojazdy do garaży bądź parkingów od strony terenu 13MW drogami wewnętrznymi na styku z terenem 13MW, których przebieg wynikać będzie z planu zagospodarowania całego kompleksu zabudowy.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §17 ust.2 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:

a) W granicach terenów nie przewiduje się podziału na działki budowlane.

- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów Ksp 30%.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem 5KD-w/ZO, 8KD-w/ZO i 11KD-w/ZO ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – tereny komunikacji wewnętrznej z zielenią towarzyszącą.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów :
- a) W granicach terenów planuje się drogi wewnętrzne łączące planowany kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z komunikacją zewnętrzną – drogą KD-L oraz główne ciągi uzbrojenia terenu.
- b) Drogi wewnętrzne - jezdnie wraz z chodnikami - należy wkomponować w zielenią zorganizowaną w postaci szpalerów drzew i krzewów ozdobnych.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Drogi wewnętrzne (jezdnie wraz z chodnikami) w granicach terenów stanowić będą połączenie kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z drogą lokalną KD-L.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu: w granicach terenów nie przewiduje się dokonywania podziałów.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów KD-w/ZO 1%.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem 11ZO i 12ZO ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – zielenią osiedlowa zorganizowana.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:



- a) Teren 12ZO pełnić będzie rolę strefy buforowej dla istniejącego w sąsiedztwie kompleksu leśnego. W granicach tego terenu planuje się realizację elementów małej architektury, ciągów spacerowych, miejsc wypoczynku, placów zabaw dla małych dzieci.
- b) Teren 12ZO w części północnej zakończyć przejściem pieszym do istniejącej drogi KD-L.
- c) W granicach terenu dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Połączenie komunikacyjne terenu ciągami pieszymi z kompleksem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- b) W granicach terenu nie planuje się dróg wewnętrznych z komunikacją samochodową, jedynie ciągi piesze.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) W granicach terenów nie przewiduje się dokonywania podziałów.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów ZO 1%.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 13MW ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenu realizowane będą budynki mieszkalne, uzbrojenie terenu, zieleni osiedlowa, mała architektura, drogi wewnętrzne, ścieżki piesze i rowerowe, place zabaw.
- b) Gabaryty budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- wysokość do czterech kondygnacji (parter, 2 piętra i poddasze mieszkalne), dopuszczalne podpiwniczenie z garażami w kondygnacji piwnic,
  - poziom zerowy budynków od 0,30 do 1,2 m. nad powierzchnią utwardzoną,
  - wysokość budynków od poziomu zerowego do głównej kalenicy nie większa niż 14m,
  - dachy wielospadowe z poddaszem mieszkalnym,
  - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówki w kolorze czerwonym,
  - dopuszcza się w połaciach dachowych okna dachowe połaciowe lub lukarny,
  - nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych; element ten należy ustalić w koncepcji programowo - przestrzennej dla całego terenu i musi być on jednakowy w granicach całego kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- c) Budynki w granicach całego terenu powinny być spójne architektonicznie, dopuszcza się zróżnicowanie ich wysokości (pod warunkiem nie przekroczenia wysokości dopuszczalnej) jeżeli wynikać to będzie z ogólnej koncepcji architektonicznej.
- d) W granicach terenu nie dopuszcza się funkcji towarzyszących z wyjątkiem ewentualnego wbudowanego przedszkola osiedlowego, które należy umieścić w sąsiedztwie terenu 12ZO (wykorzystanie terenu zieleni urządzonej). Pozostałe usługi podstawowe umieszczone będą na terenach 3U, 6U, 9U.
- e) W zagospodarowaniu terenu należy zaakcentować przestrzeń publiczną poprzez kompozycję i program użytkowy zachęcający do wypoczynku w najbliższym otoczeniu.
- f) Nie przewiduje się w obrębie terenu MW podziałów wyodrębnianych ogrodzeniami, dopuszcza się jedynie akcentowanie podziałów funkcjonalnych żywopłotami lub szpalerami drzew.
- g) Od strony południowej, wzdłuż całej granicy z działką 255/1, wykonać należy pas zieleni osiedlowej szerokości 15m, który stanowić będzie przegrodę izolacyjną dla planowanego od południa kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W pasie tym dopuszcza się elementy małej architektury.

- h) W zadrzewieniach obszaru nie należy stosować drzew topolowych lub innych intensywnie pylących, o właściwościach wywołujących alergię.
  - i) Ustala się obowiązek realizacji kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o koncepcję programowo-przestrzenną sporządzoną dla całego terenu MW z uwzględnieniem powiązań z terenami otaczającymi, możliwości etapowania realizacji i udziału więcej niż jednego inwestora.
  - j) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej do 60% powierzchni ogólnej terenu.
  - k) Ustala się powierzchnię biologicznie czynną dla całego terenu MW na poziomie minimum 25%. Uzupełnieniem tej powierzchni będzie sąsiadujący od zachodu las i wydzielona strefa zieleni osiedlowej.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Połączenie komunikacyjne terenu z drogami lokalnymi (zewnętrznymi) poprzez drogę dojazdową KD-D od północy oraz drogi wewnętrzne w granicach terenów 5 i 8 KD-w/ZO.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §17 ust.2 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Dopuszcza się podział terenu dla potrzeb realizacji programu przez różne podmioty, pod warunkiem iż podział ten będzie wynikał z koncepcji programowo-przestrzennej całego terenu MW, nie będzie akcentowany ogrodzeniami, i nie będzie ujemnie wpływał na zagospodarowanie i użytkowanie całego terenu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MW 30%.
7. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

#### **§ 18. Ustalenia dla terenów we wsi K U R K I (załącznik nr 12)**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- a) Na terenach dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych wbudowanych.
  - b) Wyklucza się realizację usług znacząco oddziałujących na środowisko oraz innych kolidujących z funkcją mieszkaniową jak stacje paliw gazowych, warsztaty samochodowe, hurtownie, stolarnie.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach działki budowlanej planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, z dopuszczeniem wydzielania powierzchni usługowej dla usług podstawowych wbudowanych do 30% całkowitej powierzchni obiektu.
  - b) Gabaryty budynków mieszkalnych dwie kondygnacje (w tym parter i poddasze mieszkalne). Wysokością budynków i kątem nachylenia połaci dachowych należy nawiązać do nowych budynków mieszkalnych powstałych po przeciwnej stronie ulicy. Poziom zerowy budynku 45 cm nad rzędną jezdni utwardzonej.
  - c) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego wolnostojącego oraz obiektów małej architektury takich jak pergole, trejaże, altanki, baseny, oczka wodne. Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych według §11 ust.1 pkt.2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.
- 3) Dostępność komunikacyjna: bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z drogi lokalnej KD-L.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.
- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Wieś Kurki położona jest na obszarze Aglomeracji Działdowo ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 32 z dnia 23.10.2007r., co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r. Dopuszcza się do tego terminu tymczasowe gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych usytuowanych w granicach działki budowlanej, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.

- b) Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiorniki należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) szerokość frontu działki wzdłuż drogi, do której działka przylega minimum 25m,
  - b) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°,
  - d) geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN 30%.

**§ 19. Ustalenia dla terenów we wsi K L Ę C Z K O W O (załącznik nr 13)**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1UT ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi turystyki i wypoczynku.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenu dopuszcza się realizację obiektów hotelarskich, gastronomicznych, sportowych, elementów małej architektury i infrastruktury technicznej.
  - b) Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu lub realizację mieszkania włączonego w kubaturę obiektu usługowego.
  - c) Funkcja podstawowa realizowana będzie w postaci obiektu lub obiektów o następujących parametrach:
    - gabaryty budynku usługowego - 2 kondygnacje (w tym parter i poddasze), przy wysokości całkowitej nie przekraczającej 9m,
    - dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 30-45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówki w kolorze czerwonym,
    - w elewacjach zastosować fakturę, zdobnictwo i kolorystykę lokalną.
  - d) Dopuszcza się realizację funkcji hotelowej w bungalowach wolnostojących lub szeregowych.
  - e) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej do 50% powierzchni ogólnej terenu.
  - f) Ustala się powierzchnię biologicznie czynną dla całego terenu na poziomie minimum 30%. Uzupełnieniem tej powierzchni będzie istniejący w części południowej fragmentu lasu.
  - g) Istniejący w granicach terenu las Ls pozostawia się bez zmiany użytkowania.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg lokalnych.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.
- a) Docelowo ścieki bytowe odprowadzane będą do kanalizacji sieciowej. Do czasu realizacji systemów sieciowych dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanym zbiorniku szczelnym lub realizację przykładowej oczyszczalni ścieków.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu:
- a) Teren przeznaczony jest pod jedno przedsięwzięcie inwestycyjne.
  - b) Nie dopuszcza się wydzielenia działki dla towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, ani też podziału terenu na indywidualne działki letniskowe.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: dla terenu UT wyniesie ona 30%. Dla terenu Ls funkcja nie zostaje zmieniona niniejszym planem, wartość tej części nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

**§ 20. Ustalenia dla terenów we wsi KSIEŻY DWÓR (załączniki nr 14,15)**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 24MN ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- a) Na terenach dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych wbudowanych i pracowni wolnych zawodów.
- b) Wyklucza się realizację usług kolidujących z funkcją mieszkaniową: stacji paliw (w tym gazowych), warsztatów samochodowych, hurtowni, stolarni i innych znacząco oddziałujących na środowisko.

2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) W granicach działek budowlanych planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, z dopuszczeniem wydzielania 30% powierzchni dla funkcji usług wbudowanych. Gabaryty nowych budynków mieszkalnych jak w §11 ust. 1 pkt.2 ppkt.d niniejszej uchwały. Poziom zerowy budynków 45 cm nad powierzchnią jezdni utwardzonej lub nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego.
- b) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego wolnostojącego lub bliźniaczego oraz obiektów małej architektury takich jak pergole, trejaże, altanki, baseny, oczka wodne. Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych według §11 ust.1 pkt. 2 ppkt. e i f przedmiotowej uchwały.
- c) Odległość budynków mieszkalnych od granicy z sąsiadem nie może być mniejsza niż 4m; przy usługach wbudowanych lub garażu dobudowanym do budynku mieszkalnego dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 1,5m.
- d) Budynki należy sytuować główną kalenicą równolegle do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy a w przypadku ukośnego układu granic ( w stosunku do ulicy) prostopadle do bocznych granic działki -obowiązująca linia zabudowy dotyczyć będzie wówczas jednego z narożników budynku.
- e) W przypadku usytuowania budynku w plombie pomiędzy budynkami istniejącymi w dobrym stanie technicznym lub w bezpośredniej przyległości, dopuszcza się nawiązanie głównymi parametrami kubaturowymi: poziomem zerowym, wysokością całkowitą, kątem nachylenia połaci dachowych.
- f) W granicach terenów 1,8,18,19MN ustala się zachowanie istniejących zagród rolniczych z możliwością rozbudowy o urządzenia i obiekty niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa rolnego. Ogranicza się obsadę zwierząt hodowlanych w zagrodach do 20DJP. Docelowo planuje się zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodziną. Przy wymianie budynku mieszkalnego gabaryty budynku należy przyjąć według §11 ust. 1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
- g) Przy realizacji nowych budynków gospodarczych w zagrodach, wysokość ich nie może przekroczyć 8 m. Dachy nad tymi budynkami dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup>-30<sup>0</sup>. Kolory pokryć dachowych: grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.
- h) W granicach terenu 3MN istniejący las - 2Ls - wyłączyć z zagospodarowania pozostawiając w użytkowaniu leśnym. Dopuszcza się włączenie lasu w granice sąsiadującej działki mieszkaniowej z wykluczeniem zmiany użytkowania.
- i) Na terenie 5MN przebiega fragment rowu melioracyjnego P-1 od którego brzegów należy pozostawić 4-metrowy pas wolny od zabudowy, ogrodzeń trwałych i zadrzewień. Zagospodarowanie działek wzdłuż rowu należy uzgodnić z Zarządem Melioracji.
- j) W granicach terenów 3,5,8,16,18,19MN występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie). Warunki realizacji obiektów na tych terenach zgodnie według §10 ust.2 pkt.2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.
- k) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki.

3) Dostępność komunikacyjna:

- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie drogami dojazdowymi i lokalnymi odpowiednio KD-D i KD-L. Drogi lokalne KD-L pełnić będą również funkcję komunikacji zbiorczej.

4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.

- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Wieś Księży Dwór położona jest na obszarze Aglomeracji Działdowo ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 32 z dnia 23.10.2007r., co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r. Dopuszcza się do tego terminu tymczasowe gromadzenie ścieków na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
- b) Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiorniki należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m, dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 20m jeżeli jest to uwarunkowane geometrią podziału (plomby, resztówki) lub sytuacją własnościową nieruchomości.
- b) Minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup> (z tolerancją -10%).
- c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.
- d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem 13MN/Ug, 14MN/Ug, 15MN/Ug ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług gospodarczych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach działek planuje się realizację budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budynków usługowych.
- b) Dopuszcza się jedynie usługi nie zaliczane do oddziaływujących na środowisko, ewentualnie do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- c) Gabaryty budynków mieszkalnych należy przyjąć według §11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
- d) Dopuszcza się realizację na działkach wyłącznie funkcji mieszkaniowej bez usług. Dopuszcza się wówczas w granicach działki jeden budynek gospodarczy lub garażowy o gabarytach jak w § 11 ust. 1 pkt.2 ppkt. e przedmiotowej uchwały.
- e) Nie ustala się gabarytów dla budynków usługowych pod warunkiem iż ich wysokość nie będzie większa niż budynków mieszkalnych. Wyklucza się lokalizowanie tych budynków przy granicy działki z dachami jednopadowymi.
- f) Ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia nie może wykraczać poza granice działki budowlanej.
- g) W granicach terenów 13,14,15MN/Ug występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie). Warunki realizacji obiektów na tych terenach zgodnie według §10 ust.2 pkt.2 ppkt. e przedmiotowej uchwały.
- h) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie drogami dojazdowymi KD-D i drogami lokalnymi KD-L.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §20 ust.1 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której ona przylega minimum 25m.

- b) Minimalna powierzchnia działki w przypadku realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej 800 m<sup>2</sup>. W przypadku realizacji usług gospodarczych dopuszcza się taką wielkość działki budowlanej jaka wynika z zapotrzebowania inwestora, pod warunkiem iż nie spowoduje to zmiany planowanego układu komunikacyjnego. Działkę należy ukształtować poprzez wielokrotność działek wskazanych w geometrycznych zasadach podziału, w kwartale planowanych ulic.
  - c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.
  - d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN/Ug 30%.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 6U/ZO ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – usługi ogólnowiejskie z zielenią urządzoną.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) W granicach terenu planuje się realizację zestawu usług o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym dla obsługi sąsiadującego kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie przewiduje się towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.
  - b) Gabaryty budynku usługowego: parter z dachem dwuspadowym bez poddasza o wysokości całkowitej do 6m. Kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówki w kolorze czerwonym do brązowego.
  - c) Cały teren należy traktować jako przestrzeń publiczną w granicach, której oprócz obiektów usługowych umieścić należy zielenią osiedlową, małą architekturę, oraz inne elementy zagospodarowania które aktywizować będą lokalną społeczność.
  - d) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
  - a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg KD-D i KD-L.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §20 ust.1 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
  - a) Nie przewiduje się podziału terenu na działki budowlane.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu U/ZO 1%.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 10R/Ls , R, Ls ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – grunty rolne i grunty do zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) Ustala się dla terenów R użytkowanie rolnicze bez prawa wznoszenia obiektów budowlanych z dopuszczeniem uzbrojenia terenu.
  - b) Tereny Ls przeznacza się do zalesienia, a na terenie 10R/Ls zalesienie należy traktować jako rozwiązanie alternatywne.
  - c) Przy zalesianiu gruntów rolnych należy pozostawić wolny od zadrzewień pas terenu szerokości 8m wzdłuż rzeki Pierławki.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
  - a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenów z dróg dojazdowych i gospodarczych.
- 4) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu: nie przewiduje się podziału terenu na działki budowlane.

5) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów R/Ls, R i Ls 1%.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 11PE ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych.

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) W granicach terenu ustala się wydobywanie piasku i żwiru jako kontynuację eksploatacji złoża w istniejącej kopalni.

b) Warunki zagospodarowania terenu jak w §12 ust.5 przedmiotowej uchwały.

c) Docelowo teren po rekultywacji możliwy do wykorzystania na cele rekreacyjne dla mieszkańców Działdowa.

d) Skrajem terenu 11PE przebiegają rowy melioracyjne P-4-2d oraz P-4 wzdłuż których należy pozostawić 4-metrowy pas terenu wolny od zabudowy, ogrodzeń trwałych i zadrzewień. Zagospodarowanie działek wzdłuż rowów należy uzgodnić z Zarządem Melioracji.

3) Dostępność komunikacyjna terenu:

a) Wywóz surowca z planowanej kopalni odbywać się będzie drogami dojazdowymi o szerokości minimum 8m w liniach rozgraniczających, ze zjazdem na drogę gminną.

b) Warunki wywozu surowca należy uzgodnić z właściwym Zarządcą drogi.

4) Zasady obsługi inżynierskiej

a) Zaopatrzenie w wodę dla celów technologicznych i socjalnych z ujęcia własnego.

b) Przez teren przewidziany do eksploatacji przebiega linia elektroenergetyczna SN 15 której przebieg należy skorygować w porozumieniu z Zarządcą sieci.

5) Zasady podziału terenu nieruchomości: nie przewiduje się dokonywania podziałów terenu dla potrzeb realizacji inwestycji.

6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów PE 1%.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 12MW ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) W granicach terenu realizowane będą budynki mieszkalne wielorodzinne, infrastruktura techniczna, mała architektura, drogi wewnętrzne, ścieżki piesze i place zabaw dla dzieci.

b) Gabaryty budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- wysokość całkowita budynków do 10 m w tym trzy kondygnacje (parter, piętro i poddasze mieszkalne),
- dachy wielospadowe z poddaszem mieszkalnym,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówki w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,
- dopuszcza się w połaciach dachowych okna dachowe połaciowe lub lukarny,
- kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>, ustalony w koncepcji architektonicznej budynków musi być jednakowy w granicach całego kompleksu mieszkaniowego,
- w kondygnacji piwnic dopuszcza się garaże dla właścicieli mieszkań.

c) Budynki w granicach całego terenu powinny być spójne architektonicznie.

d) W granicach terenu nie dopuszcza się funkcji towarzyszących.

e) W zagospodarowaniu terenu należy zaakcentować przestrzeń publiczną poprzez kompozycję i program użytkowy zachęcający do wypoczynku w najbliższym otoczeniu.

- f) Nie przewiduje się w obrębie terenu MW podziałów wyodrębnianych ogrodzeniami, dopuszcza się jedynie akcentowanie podziałów funkcjonalnych żywopłotami lub szpalerami drzew.
  - g) W zadrzewieniach obszaru nie stosować drzew topolowych lub innych nadmiernie pylących o właściwościach wywołujących alergię.
  - h) Wzdłuż linii elektroenergetycznej SN 15kV należy pozostawić pas bezpieczeństwa technicznego szerokości po 7 m od osi linii w rzucie poziomym w którym ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych. Teren można wykorzystać na place postojowe lub zieleń osiedlową niską.
  - i) Ustala się obowiązek realizacji kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o koncepcję programowo-przestrzenną sporządzoną dla całego terenu MW z uwzględnieniem możliwości etapowania realizacji i udziału więcej niż jednego inwestora.
  - j) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej do 50% powierzchni ogólnej terenu.
  - k) Ustala się powierzchnię biologicznie czynną dla całego terenu MW na poziomie minimum 35%.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Połączenie komunikacyjne terenu drogami wewnętrznymi z drogą KD-L biegnącą na granicy z miastem Działdowem. Przewidzieć należy również połączenie komunikacyjne z drogą KD-D przylegającą do południowej granicy terenu.
  - b) W granicach terenu należy przewidzieć miejsca parkingowe dla mieszkańców terenu według §10 ust. 1 pkt 11 przedmiotowej uchwały.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.
- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Wieś Księży Dwór położona jest na obszarze Aglomeracji Działdowo ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 32 z dnia 23.10.2007r., co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r.
  - b) Odprowadzenie ścieków bytowych z planowanych budynków do sieci kanalizacyjnej miasta Działdowa.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Nie przewiduje się podziału terenu na działki budowlane indywidualne.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MW 30%.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 17UO ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów – usługi oświaty.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) Teren przeznacza się dla potrzeb istniejącej szkoły podstawowej.
  - b) W granicach terenu dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z potrzebami dydaktycznymi szkoły.
  - c) Przy rozbudowie szkoły nie należy przekraczać gabarytów wysokościowych istniejącego budynku.
  - d) Powierzchnia zabudowy w granicach działki nie większa niż 30% jej powierzchni ogólnej, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni ogólnej.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Teren szkoły posiada bezpośrednie połączenie komunikacyjne z drogą lokalną gminną. Dopuszcza się dodatkowe połączenie komunikacyjne z drogą dojazdową KD-D planowaną wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki, na styku z zabudową mieszkaniową.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §20 ust.1 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości: nie przewiduje się.



6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów UO 1%.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 22U, 23U ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – usługi ogólnowiejskie.

2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) W granicach terenu planuje się realizację zestawu usług o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym dla obsługi sąsiadującego kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; nie przewiduje się towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.

b) Planuje się umieszczenie różnych usług w budynku wielofunkcyjnym. Gabaryty budynku usługowego: parter z dachem dwuspadowym bez poddasza o wysokości całkowitej do 6m.

c) Oba tereny należy traktować jako przestrzeń publiczną w granicach, której umieścić należy program usługowy z zielenią towarzyszącą urządzoną i elementami małej architektury.

d) Powierzchnia zabudowy kubaturowej do 40% powierzchni ogólnej terenu, powierzchnia biologicznie czynna minimum 35%.

3) Dostępność komunikacyjna

a) Obsługa komunikacyjna terenów z planowanej drogi KD-L, która będzie dla kompleksu zabudowy osią komunikacyjną.

4) Zasady obsługi inżynierskiej według §20 ust.1 pkt.4 przedmiotowej uchwały.

5) Zasady podziału nieruchomości:

a) Dopuszcza się podział terenów dla potrzeb realizacji programu przez różne podmioty, pod warunkiem iż podział ten będzie wynikał z koncepcji programowo-przestrzennej terenów, nie będzie ujemnie wpływał na zagospodarowanie i użytkowanie całego terenu oraz nie będzie wyznaczany ogrodzeniami.

6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu U 10%.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 25RM ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa zagrodowa .

2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) Ustala się zachowanie istniejącej zagrody rolniczej z możliwością jej rozbudowy w kierunku północnym, z ograniczeniem obsady zwierząt hodowlanych w zagrodzie do 20DJP.

b) Przy wymianie budynku mieszkalnego należy zachować standardy określone w §11 ust. 1 pkt 2 przedmiotowej uchwały.

c) Ilość budynków w zagrodzie wynikać będzie z potrzeb technologicznych gospodarstwa.

d) Gabaryty budynków gospodarczych: wysokość całkowita nie powinna przekroczyć 9 m; dachy nad budynkami dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup>-30<sup>0</sup>. Kolory pokryć dachowych: grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.

e) Udział powierzchni zabudowy w wydzielonej z gospodarstwa zagrodzie do 50%, a powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni ogólnej zagrody.

f) Przy rozbudowie zagrody uwzględnić należy strefę bezpieczeństwa technicznego od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

g) Dopuszcza się zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodziną.

h) Dopuszcza się w zagrodzie funkcję towarzyszącą usług gospodarczych, które nie będą znacząco oddziaływać na środowisko.

3) Dostępność komunikacyjna zagrody z drogi lokalnej gminnej KD-L.

4) Zasady obsługi inżynierskiej według §20 ust.1 pkt.4 przedmiotowej uchwały.

5) Zasady podziału nieruchomości:

- a) Dopuszcza się wydzielenie z terenu zagrody rolniczej jednej działki budowlanej, jeżeli zmieni się funkcja zagrody na mieszkaniową jednorodzinną.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu RM nie zostaje zmieniona niniejszym planem, wartość tej części nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem 26MNz ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną grupową.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) Zabudowa mieszkaniowa w granicach terenu realizowana będzie w formie grupowej przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową jako jedno zadanie inwestycyjne.
- b) Nie przewiduje się w budynkach mieszkalnych usług podstawowych wbudowanych. Dopuszcza się natomiast pracownie dla wolnych zawodów.
- c) Na całym terenie wykonać należy budynki mieszkalne w stanie surowym według jednego projektu technicznego. Dopuszcza się niewielkie różnice w poszczególnych budynkach odnoszące się do ilości miejsc garażowych w garażu dobudowanym do budynku, rozmieszczenia otworów okiennych.
- d) Gabaryty budynków mieszkalnych:
- wysokość budynku - od poziomu parteru do głównej kalenicy 8 m,
  - poziom parteru (poziom +-00) 0,45 m nad rzędną jezdni utwardzonej lub 0,75 m nad poziomem terenu rodzimego, poziom zerowy jednakowy na całym terenie,
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 2 (w tym parter + poddasze mieszkalne),
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych i spadku 30-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówki w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego; kolor i faktura pokrycia jednakowe w granicach całego terenu,
  - garaże włączone w bryłę budynku z wjazdem z poziomu terenu.
- e) Budynki należy sytuować główną kalenicą równolegle do obowiązującej linii zabudowy.
- f) Na działkach nie przewiduje się realizacji budynków garażowych wolnostojących i budynków gospodarczych.
- g) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki, powierzchni zabudowy w granicach jednej działki do 30% jej powierzchni.
- h) Przedogródki (przestrzeń pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi) nie wygrozdzone; dopuszcza się zaznaczenie granic własnościowych niskimi (do 60 cm) żywopłotami; trwałe ogrodzenia o wysokości do 120 cm wykonać ewentualnie w tylnej części działki od linii zabudowy.
- i) Dopuszcza się ogrodzenie całego terenu tzn. 26MNz i 27UH/UK/US dla utworzenia zamkniętego kompleksu zabudowy.
- 3) Dostępność komunikacyjna kompleksu zabudowy mieszkaniowej grupowej z drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w § 10 przedmiotowej uchwały :
- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej miasta Działdowa zgodnie z §20 ust.6 pkt 4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
- a) szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25 m, dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 20 m jeżeli jest to uwarunkowane geometrią podziału (resztówki) lub przyjętym do realizacji typem budynku mieszkalnego,
- b) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup> (z tolerancją -5%),
- c) kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°,

- d) geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu MNz 30%.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem 27UH/UK/US ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi ogólnowiejskie.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) W granicach terenu nie przewiduje się funkcji towarzyszącej mieszkaniowej.
  - b) Teren stanowić będzie funkcjonalną całość z kompleksem zabudowy mieszkaniowej grupowej.
  - c) Teren traktować należy jako przestrzeń publiczną w obrębie której znajdzie się wielofunkcyjny budynek usługowy (sklep, świetlica, przedszkole), urządzenia służące rekreacji codziennej oraz obiekty małej architektury, zielen zorganizowana, oświetlenie itp. elementy.
  - d) Na potrzeby usług adaptować należy - w części lub w całości - istniejący w granicach terenu budynek gospodarczy. Dopuszcza się jego przebudowę, zmianę formy dachu na dwuspadowy lub wielospadowy wraz ze zmianą pokrycia dachowego na podobne jak w zabudowie mieszkaniowej.
  - e) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki. Powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
  - a) Obsługa komunikacyjna terenu z planowanej drogi wewnętrznej.
  - b) Warunkiem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w granicach obszaru jest wykonanie przez inwestora drogi szerokości 10 m z włączeniem do drogi publicznej gminnej.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §20 ust.6 pkt.4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości : nie planuje się podziału terenu na działki budowlane.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu UH/UK/US 5%.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem Z ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zielen naturalna, nieurządzona.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu :
  - a) Ustala się zachowanie terenu w postaci trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy z dopuszczeniem uzbrojenia terenu.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: funkcja terenu Z nie zostaje zmieniona niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

13. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

## **§ 21. Ustalenia dla terenów we wsi MOSZNICA (załącznik nr 16)**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 3RM, 6RM, 9RM ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa zagrodowa .
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) Dopuszcza się w zagrodach usługi podstawowe i usługi gospodarcze nie oddziałujące znacząco na środowisko, wbudowane i na działkach wydzielonych.
  - b) Dopuszcza się pojedyncze działki mieszkaniowe jednorodzinne w wolnych terenach plombowych.
  - c) Dopuszcza się zmianę funkcji zagród po likwidowanych gospodarstwach rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub letniskową indywidualną (rekreacji indywidualnej).
  - d) Dopuszcza się w zagrodach usługi agroturystyki.

- e) Nowe budynki mieszkalne w granicach terenów realizowane będą jako obiekty wolnostojące usytuowane w podanej na rysunku linii zabudowy, kalenicą równoległą do linii zabudowy. Gabaryty budynków według §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
  - f) Ilość budynków w zagrodach wynikać będzie z potrzeb prowadzonej gospodarki rolnej. Ogólna wysokość budynków do 9 m.
  - g) Ogranicza się obsadę zwierząt hodowlanych w zagrodach do 40DJP.
  - h) Na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych i letniskowych dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2 ppkt e przedmiotowej uchwały.
  - i) Na działkach letniskowych nie dopuszcza się żadnego rodzaju usług.
  - j) Powierzchnia biologicznie czynna działki mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 50% jej powierzchni, powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna działki letniskowej 70% jej powierzchni w tym 30% zadrzewione, powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki.
  - k) Udział powierzchni zabudowy w wydzielonej z gospodarstwa rolnego zagrodzie do 50%, a powierzchni biologicznie czynnej do 20% powierzchni ogólnej zagrody.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenów z dróg dojazdowych KD-D i lokalnych KD-L .
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w § 10 przedmiotowej uchwały
- a) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do atestowanych zbiorników szczelnych bezodpływowych opróżnianych okresowo. Jako rozwiązanie alternatywne planuje się oczyszczalnię kontenerową dla całej wsi.
  - b) Ścieki rolnicze należy gromadzić w zbiornikach szczelnych, a odpady stałe na płytach gnojowych.
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
- a) Nie określa się normatywu powierzchniowego dla zagrody rolniczej.
  - b) Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej 1200 m<sup>2</sup>(z tolerancją -10%), dla zabudowy letniskowej 1500m<sup>2</sup>.
  - c) Szerokość frontu działki mieszkaniowej jednorodzinnej, wzdłuż drogi do której działka przylega, minimum 25m, działki letniskowej 30m. Dopuszcza się w obu wypadkach szerokość 20m jeżeli działka pokrywa się z istniejącymi granicami władania.
  - d) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywane się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.
  - e) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów RM 1%. Dla wydzielonych działek mieszkaniowych jednorodzinnych i letniskowych 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami 2ML/MN, 5ML/MN, 8ML/MN ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa letniskowa indywidualna (rekreacja indywidualna) .
- a) Dopuszcza się jako funkcję równorzędną zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenów nie dopuszcza się usług wbudowanych ani na działkach wydzielonych.
  - b) Budynki mieszkalne realizowane będą jako obiekty wolnostojące o następujących gabarytach jak w §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
  - c) Budynki należy sytuować główną kalenicą równoległą do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
  - d) Na działkach letniskowych i mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się jeden budynek gospodarczy lub garażowy wolnostojący o gabarytach jak w §11 ust.1 pkt.2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.
  - e) Powierzchnia biologicznie czynna działki mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 50% jej powierzchni, powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki.

- f) Powierzchnia biologicznie czynna działki letniskowej 70% jej powierzchni, w tym 30% zadrzewione, powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenów z dróg dojazdowych KD-D i lokalnych KD-L.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w § 10 przedmiotowej uchwały:
- a) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do atestowanych zbiorników szczelnych bezodpływowych opróżnianych okresowo usytuowanych w granicach działki budowlanej. Jako rozwiązanie alternatywne planuje się oczyszczalnię kontenerową dla całej wsi.
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
- a) Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej 1200 m<sup>2</sup> (z tolerancją -10%), dla zabudowy letniskowej 1500m<sup>2</sup>.
- b) Szerokość frontu działki mieszkaniowej jednorodzinnej, wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m, działki letniskowej 30m. Dopuszcza się w obu wypadkach szerokość 20m jeżeli działka pokrywa się z istniejącymi granicami władania.
- c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.
- d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu ML/MN 30%.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4U/Ks/Z ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi podstawowe z parkingami i zielenią towarzyszącą.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) Usługi podstawowe realizowane będą głównie jako sezonowe .
- b) Dopuszcza się na potrzeby usług budynki o konstrukcji prefabrykowanej – kioski lub pawilony. Gabaryty budynków: 1 kondygnacja bez poddasza; dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°, wysokość całkowita do 5 m.
- c) W granicach terenu planuje się parkingi dla uczestników wypoczynku „niedzielnego”.
- d) Cały teren traktować należy jako przestrzeń publiczną, z obiektami małej architektury i wyposażeniem służącym rekreacji codziennej (zadaszenia, miejsca do grillowania, urządzenia sanitarne itp.).
- e) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki. Powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki.
- 3) Dostępność terenu:
- a) Obsługa komunikacyjna terenu dwustronnie: z drogi dojazdowej KD-D i z drogi powiatowej KD-Zp.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w § 10 przedmiotowej uchwały:
- a) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do atestowanych zbiorników szczelnych opróżnianych okresowo.
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
- a) Dopuszcza się realizację programu w granicach terenu przez kilku inwestorów i wydzielenie działek budowlanych zgodnie z potrzebami inwestora, pod warunkiem iż będzie to odpowiadało ogólnej koncepcji zagospodarowania całego terenu.
- b) Nie dopuszcza się wygradzanie poszczególnych części zagospodarowania terenu lub granic podziałowych ogrodzeniami trwałymi.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu U/Ks/Z 10%.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 7US ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi sportu i rekreacji.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) Istniejący kompleks zbiorników wodnych przepływowych na cieku lokalnym do zachowania.
    - b) Zbiorniki oprócz małej retencji posiadać będą funkcję rekreacyjną. Cały teren będzie miał charakter przestrzeni publicznej.
    - c) Teren wraz ze zbiornikami będzie ogólnodostępnym miejscem wypoczynku codziennego.
    - d) Ustala się zakaz trwałego wygradzania terenu uniemożliwiający swobodny dostęp do wody. W granicach terenu należy wprowadzić zieleń w postaci zadrzewień i skupisk krzewów z doбором gatunków rodzimych.
    - e) Dopuszcza się realizację urządzeń związanych z amatorskim łowieniem ryb - pomostów i kładek - za zgodą zarządcy terenu.
    - f) Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń służących gospodarce wodnej.
    - g) Ustala się zakaz wprowadzania ścieków , niszczenia roślinności brzegowej, niszczenia skarp zbiorników.
    - h) Parking dla obsługi planowanego kompleksu rekreacyjnego należy wykonać w granicach terenu 4U/Ks/Z (po zachodniej stronie drogi).
  - 3) Dostępność komunikacyjna:
    - a) Planowany teren ze wszystkich stron otoczony jest drogami KD-D i KD-L.
  - 4) Zasady podziału nieruchomości: nie przewiduje się podziału terenu.
  - 5) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu 7US 1%.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 10PE ustala się
- 1) Podstawowa funkcja terenu – powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w §12 ust.5 przedmiotowej uchwały.
  - 3) Dostępność komunikacyjna terenu:
    - a) Wywóz surowca z planowanej kopalni odbywać się będzie drogami wewnętrznymi o szerokości minimum 8m w liniach rozgraniczających, ze zjazdem na drogę gminną.
    - b) Warunki wywozu surowca należy uzgodnić z właściwym Zarządcą drogi.
  - 4) Zasady obsługi inżynierskiej:
    - a) Zaopatrzenie w wodę dla celów technologicznych i socjalnych z ujęcia własnego.
  - 5) Zasady podziału nieruchomości: nie przewiduje się dokonywania podziałów nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji.
  - 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów PE 30%.
6. Dla terenów oznaczonych symbolem R ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – grunty rolne.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy
    - a) Grunty rolne bez prawa zabudowy z dopuszczeniem uzbrojenia terenu.
  - 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: przeznaczenie terenów R nie zostaje zmienione niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
7. Dla terenów oznaczonych symbolem Z ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – zieleń naturalna nieurządzona, trwałe użytki zielone.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) Grunty bez prawa zabudowy z dopuszczeniem uzbrojenia terenu.
- 3) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: przeznaczenie terenów Z nie zostaje zmienione niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
8. Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

## **§ 22. Ustalenia dla terenów we wsi Myśłeta (załącznik nr 17)**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1UT/US ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi turystyki, sportu i rekreacji.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) Planowana funkcja realizowana będzie w postaci kompleksu usługowego, ogólnodostępnego, o całorocznym użytkowaniu.
  - b) Dopuszcza się wykorzystanie istniejącego dworu wraz z zabytkowym parkiem, objętego ochroną konserwatorską, dla potrzeb funkcji rekreacyjnej. Przystosowanie obiektu odbywać się będzie pod ścisłym nadzorem Konserwatorskim.
  - c) Na terenie 1UT/US dopuszcza się realizację obiektów dla potrzeb bazy noclegowej i gastronomicznej. Gabaryty budynków nie mogą przekraczać wysokości obiektu zabytkowego a ich forma architektoniczna musi współgrać z tym obiektem. Warunki realizacji inwestycji na tym terenie określi Wojewódzki Konserwator Zabytków.
  - d) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni terenu. Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 20%.
- 3) Zasady obsługi inżynierskiej jak w §10 przedmiotowej uchwały:
  - a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Wieś Myśłeta położona jest na obszarze Aglomeracji Uzdrawie ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 21 z dnia 28 marca 2006 r. co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r. Dopuszcza się do tego terminu tymczasowe gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
  - b) Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiorniki należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci.
  - c) Dopuszcza się dla planowanego kompleksu usługowego wykonanie zakładowej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem do najbliższego odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi. Ewentualne miejsce usytuowania oczyszczalni wynikać będzie z planu zagospodarowania planowanego kompleksu usługowego.
- 4) Zasady podziału nieruchomości: nie przewiduje się dokonywania podziałów nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji.
- 5) Ochrona dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury:
  - a) Cały teren 1UT/US znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania na tym terenie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów UT/US 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 2Ls/UT/US ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – teren do zalesienia.
  - a) W granicach terenu dopuszcza się urządzenia związane ze sportem i rekreacją.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu :
  - a) Planowany kompleks leśny będzie zapleczem dla usług turystycznych i wypoczynkowych na sąsiadującym terenie 1UT/US.

- b) Teren pełnić będzie rolę parku leśnego ze ścieżkami dydaktycznymi, trasami dla wycieczek pieszych, konnych i innych sportów terenowych.
  - c) Jako rozwiązanie alternatywne lub uzupełniające dopuszcza się realizację pola golfowego.
  - d) Wzdłuż drogi wojewódzkiej 538 wykonać należy zwarty pas zieleni izolacyjnej.
  - e) Skrajem terenu przebiega rów melioracyjny R-D. Przy zagospodarowaniu terenu należy pozostawić wzdłuż rowu 4-metrowy pas wolny od zabudowy, trwałych ogrodzeń i zadrzewień. Zagospodarowanie działek przyległych do cieku należy poprzedzić uzgodnieniem z Zarządem Melioracji.
- 3) Zasady obsługi inżynierskiej jak w §10 przedmiotowej uchwały.
- 4) Zasady podziału nieruchomości: nie przewiduje się dokonywania podziałów nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji.
- 5) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu Ls/US/UT 30%.

### **§ 23. Ustalenia dla terenów we wsi Niestoja (załącznik nr 18)**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- a) W granicach terenów dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych wbudowanych i na działkach wydzielonych przyległych do drogi powiatowej.
  - b) Wyklucza się realizację usług znacząco oddziaływujących na środowisko (za wyjątkiem uzbrojenia terenu), oraz innych kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak: stacje paliw gazowych, warsztaty samochodowe, hurtownie, stolarnie.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach działki budowlanej planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, z dopuszczeniem wydzielenia powierzchni usługowej dla usług podstawowych wbudowanych do 30% całkowitej powierzchni obiektu.
  - b) Dopuszcza się przy drodze powiatowej lokalizację usług na działkach wydzielonych, w miejsce jednej lub dwóch przyległych do drogi działek mieszkaniowych.
  - c) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury takich jak: pergole, trejaże, altanki, baseny oczka wodne.
  - d) Budynki mieszkalne realizowane będą według § 11 ust. 1 pkt.2 ppkt. d przedmiotowej uchwały, budynki gospodarcze wolnostojące według §11 ust.1 pkt.2 ppkt. e przedmiotowej uchwały.
  - e) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki.
  - f) Teren 6MN jest zdrenowany. Plany zagospodarowania działek na terenach zdrenowanych należy uzgodnić z Zarządem Melioracji.
- 3) Dostępność komunikacyjna
- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-D i drogi powiatowej KD-Zp.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały:
- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej z kolektorem do oczyszczalni ścieków w Turzy Wielkiej.
  - b) Do czasu realizacji systemów sieciowych dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanym zbiorniku szczelnym bezodpływowym usytuowanym w granicach działki budowlanej. Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiornik należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci.
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
- a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m.
  - b) Minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>.



- c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.
- d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami R, R/Ls ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – tereny upraw rolniczych z dopuszczeniem zalesienia.
  - a) Tereny oznaczone symbolem R przeznacza się pod uprawy rolne bez prawa wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem uzbrojenia terenu.
  - b) W granicach terenu R/Ls dopuszcza się alternatywnie zalesienie gruntów.
- 2) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów R/Ls 1%.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem Ls ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – lasy istniejące i planowane zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
  - b) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- 3) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów Ls 1%.
- 4) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

#### **§ 24. Ustalenia dla terenów we wsi Petrykozy (załącznik nr 19)**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem Ls ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów - planowane zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
  - b) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów Ls 1%.

#### **§ 25. Ustalenia dla terenów we wsi Pierławki (załącznik nr 20)**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ML/MN ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów - zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej).
  - a) Jako funkcję równorzędną dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) Budynki mieszkalne realizować należy według § 11 ust. 1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
  - b) Na działce dopuszcza się jeden budynek gospodarczy lub garażowy wolnostojący według § 11 ust. 1 pkt 2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.

- c) W granicach działek nie dopuszcza się lokalizacji usług .
  - d) Ustala się zachowanie istniejących stawów.
  - e) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna
- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z istniejących dróg dojazdowych KD-D.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.
- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej z kolektorem do oczyszczalni ścieków w Księżym Dworze.
  - b) Do czasu realizacji systemów sieciowych dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanym zbiorniku szczelnym bezodpływowym usytuowanym w granicy działki budowlanej. Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiornik należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci.
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
- a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m.
  - b) Minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>.
  - c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego o kierunku nawiązującym do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.
  - d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów ML/MN 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) Budynki mieszkalne realizować należy według § 11 ust. 1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
  - b) Na działce dopuszcza się jeden budynek gospodarczy lub garażowy wolnostojący lub bliźniaczy według § 11 ust. 1 pkt 2 ppkt. e, f przedmiotowej uchwały.
  - c) Na działkach nie dopuszcza się lokalizacji usług.
  - d) Fragmenty terenów są zdrenowane. Plany zagospodarowania działek na terenach zdrenowanych należy uzgodnić z Zarządem Melioracji.
  - e) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg dojazdowych KD-D i drogi lokalnej KD-L.
  - b) Ustala się zakaz realizacji zjazdów indywidualnych na drogę wojewódzką.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w § 25 ust. 1 pkt. 4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m, dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 20m jeżeli jest to uwarunkowane geometrią podziału (plomby, resztówki) lub sytuacją własnościową nieruchomości.
  - b) Minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>.
  - c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowią będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.

- d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN 30%.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4P/Ug ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów - zabudowa produkcyjna i usługi gospodarcze.
- a) W granicach terenu dopuszcza się funkcję towarzyszącą mieszkaniową wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) Dopuszcza się realizację przedsięwzięć które potencjalnie znacząco oddziaływać mogą na środowisko, pod warunkiem iż ich ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice terenu 4P/Ug.
- b) Dopuszczalne gabaryty budynków produkcyjnych lub usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze); ogólna wysokość budynków do 8 m od poziomu zerowego do głównej kalenicy; poziom zerowy do 45 cm nad rzędną jezdni utwardzonej.
- c) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup>-30<sup>0</sup>; kolory pokryć dachowych: grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.
- d) Funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci mieszkania włączonego w kubaturę zakładu, bądź w formie budynku mieszkalnego wolnostojącego usytuowanego w podanej na planie linii zabudowy, o gabarytach analogicznych jak dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- e) Powierzchnia biologiczna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki przeznaczonej do zainwestowania, powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna
- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z drogi dojazdowej KD-D lub lokalnej KD-L .
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w § 25 ust.1 pkt 4 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości: nie planuje się podziału terenu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów P/Ug 30%.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem ZO ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów - zieleń urządzona.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
- a) W granicach terenu planuje się zieleń w postaci roślinności niskiej (trawnik i krzewy), która nie będzie przesłaniać skrzyżowanie z drogą wojewódzką.
- b) W granicach terenu nie planuje się żadnych obiektów budowlanych za wyjątkiem uzbrojenia terenu.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów ZO 1%.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem R/Z ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenów - tereny upraw rolniczych, użytki zielone.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach terenu ustala się zachowanie trwałych użytków zielonych, nie dopuszcza się realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem uzbrojenia terenu.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: przeznaczenie terenów R/Z nie zostaje zmienione niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.
6. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

## § 26. Ustalenia dla terenów we wsi Sękowo (załącznik nr 21)

1. Dla terenów oznaczonych symbolami Ls ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów - tereny do zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy
  - a) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
  - b) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów Ls 1%.

## § 27. Ustalenia dla terenów we wsi Uzdowo (załącznik nr 22)

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - a) Na terenach dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych wbudowanych i pracowni dla wolnych zawodów.
  - b) Wyklucza się realizację usług znacząco oddziałujących na środowisko (za wyjątkiem uzbrojenia terenu), oraz innych kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak np. : stacje paliw gazowych, warsztaty samochodowe, hurtownie, stolarnie.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: według § 11 ust. 1 pkt.2 przedmiotowej uchwały.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
  - a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-D, KD-L .
  - b) Wyklucza się realizację indywidualnych zjazdów na drogę wojewódzką. Drogi dojazdowe dochodzące do drogi wojewódzkiej należy zakończyć zawrotką.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w §10 przedmiotowej uchwały :
  - a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Wieś Uzdowo położona jest na obszarze Aglomeracji Uzdowo ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 21 z dnia 28 marca 2006 r. co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r. Dopuszcza się do tego terminu tymczasowe gromadzenie ścieków na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
  - b) Z chwilą oddania do użytku sieci kanalizacyjnej zbiorniki należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci.
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
  - a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m, dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 20m jeżeli jest to uwarunkowane geometrią podziału (plomby, resztówki) lub sytuacją własnościową nieruchomości.
  - b) Minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>.
  - c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowią będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu.
  - d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem R ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – grunty rolne.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) Grunty rolne bez prawa zabudowy za wyjątkiem uzbrojenia terenu.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: przeznaczenie terenów R nie zostaje zmieniona niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem Ls ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów - tereny do zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
  - b) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- 3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów Ls 1%.
4. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów planowanych dróg oraz dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

#### § 28. Ustalenia dla terenów we wsi Wysoka (załącznik nr 23 )

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ML/MN, 3ML/MN ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenów - zabudowa letniskowa (rekreacja indywidualna).
  - a) Dopuszcza się funkcję równorzędną – mieszkaniową jednorodzinną.
  - b) W granicach terenów nie planuje się jakichkolwiek usług.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) Budynki mieszkalne letniskowe i jednorodzinne należy realizować według §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
  - b) Na działkach dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego wolnostojącego §11 ust.1 pkt.2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.
  - c) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki.
- 3) Dostępność komunikacyjna
  - a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z drogi lokalnej powiatowej KD-Lp.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej jak w § 10 przedmiotowej uchwały.
  - a) Odprowadzenie ścieków bytowych do atestowanych zbiorników szczelnych bezodpływowych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, usytuowanych w granicach działki budowlanej.
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
  - a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m,
  - b) Minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) Kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°; wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu,
  - d) Geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Zmiany Planu.

6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów ML/MN 30%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 4Ug ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – usługi gospodarcze.

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) Dopuszcza się realizację przedsięwzięcia które może potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem iż jego ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice działki budowlanej.

b) Dopuszczalne gabaryty budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze); ogólna wysokość budynków do 9 m od poziomu zerowego do głównej kalenicy; poziom zerowy do 45 cm nad rzędną jezdni utwardzonej.

c) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°; kolory pokryć dachowych: grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.

d) Dopuszcza się w obiektach usługowych funkcję mieszkaniową wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu. Funkcja ta może być realizowana w postaci budynku mieszkalnego wolnostojącego lub mieszkania włączonego w kubaturę obiektu produkcyjnego lub usługowego.

e) W przypadku realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego należy usytuować go w podanej na rysunku Zmiany Planu linii zabudowy a gabaryty przyjąć według §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.

f) Powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki.

3) Zasady obsługi inżynierskiej:

a) Odprowadzenie ścieków bytowych do atestowanego zbiornika szczelnego opróżnianego okresowo. Ścieki technologiczne odprowadzić do zbiornika po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Dostępność komunikacyjna terenu:

a) Obsługa komunikacyjna działki z drogi lokalnej.

5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: nie przewiduje się dokonywania podziału terenu dla potrzeb realizacji inwestycji.

6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów Ug 30%.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem R ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – grunty rolne.

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) Grunty rolne z dopuszczeniem realizacji zagrody dla obsługi gospodarstwa rolnego oraz dopuszczenie uzbrojenia terenu.

b) Gabaryty budynku mieszkalnego według §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.

c) Ilość budynków w zagrodzie wyznaczać będzie z potrzeb technologicznych gospodarstwa.

d) Gabaryty budynków gospodarczych: wysokość całkowita nie powinna przekroczyć 9 m. Dachy nad budynkami dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°. Kolory pokryć dachowych: grafitowy, odcienie czerwieni do brązu.

e) Udział powierzchni zabudowy w wydzielonej z gospodarstwa rolnego zagrodzie do 50% powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 20% powierzchni ogólnej zagrody.

3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: przeznaczenie terenów R nie zostaje zmienione niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem Ls ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenów - tereny do zalesienia.

2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
- b) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.

3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów Ls 1%.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem Z ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenów - zieleń naturalna.

2) Zasady zagospodarowania:

- a) Ustala się zachowanie terenu w postaci trwałych użytków zielonych ze zbiornikami wodnymi.
- b) Dopuszcza się realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną.
- c) Po wschodniej granicy terenu przebiega rów melioracyjny R-A wzdłuż którego należy pozostawić pas 4-metrowej szerokości wolny od zabudowy, trwałych ogrodzeń i zadrzewień. Zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie rowu należy uzgodnić z Zarządem Melioracji.

3) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: przeznaczenie terenu Z nie zostaje zmienione niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

6. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów przewidzianych na poszerzenie dróg 1%.

**§ 29. Ustalenia dla terenów we wsi ZAKRZEWO (załącznik nr 24 )**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1NU ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu - gospodarka odpadami stałymi.

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) Ustala się zachowanie międzygminnego składowiska odpadów komunalnych zgodnie ze stanem istniejącym.
- b) W granicach terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających proces technologiczny utylizacji odpadów.

3) Zasady obsługi inżynierskiej według stanu istniejącego.

4) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: przeznaczenie terenów NU nie zostaje zmienione niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) W granicach terenu planuje się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
- b) Gabaryty budynku przyjąć należy według §11 ust.1 pkt.2 ppkt.d przedmiotowej uchwały.
- c) Na działce dopuszcza się jeden budynek gospodarczy lub garażowy wolnostojący według parametrów określonych w §11 ust.1 pkt.2 ppkt.e przedmiotowej uchwały.
- d) W granicach terenu nie dopuszcza się usług towarzyszących.
- e) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki, powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki.

3) Zasady obsługi inżynierskiej według § 10 przedmiotowej uchwały:

- a) Odprowadzenie ścieków bytowych do atestowanego zbiornika szczelnego, usytuowanego w granicach działki budowlanej.
- 4) Dostępność komunikacyjna terenu:
- a) Obsługa komunikacyjna działki z drogi lokalnej.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: w granicach terenu może powstać jedna działka budowlana.
- 6) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu MN 30%.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem R/Ls ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – tereny rolnicze z możliwością zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) Tereny upraw rolniczych bez prawa zabudowy za wyjątkiem uzbrojenia terenu.
- b) Dopuszcza się zalesienie całego terenu lub jego części tzn. gruntów marginalnych dla rolnictwa.
- c) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
- d) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenu: obsługa komunikacyjna działki z drogi lokalnej gminnej.
- 4) Zasady podziału nieruchomości: nie przewiduje się w granicach terenu dokonywania podziałów.
- 5) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów R/Ls 1%.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem Z ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – tereny zieleni nieurządzonej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
- a) Tereny nadrzeczne do pozostawienia w formie trwałych użytków zielonych.
- b) Nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy oraz przekształcania powierzchni terenu.
- 3) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: nie przewiduje się w granicach terenu dokonywania podziałów.
- 4) Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: przeznaczenie terenów Z nie zostaje zmienione niniejszym planem, wartość nieruchomości nie wzrośnie na skutek jego uchwalenia.

## **Rozdział 4.**

### **§ 30. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze**

1. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego kl. VI, V oraz kl. IV na cele nierolnicze dokonuje się stosownie do Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266) na mocy przedmiotowego Planu.

2. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze, o łącznej powierzchni 2,0322 ha dokonuje się w oparciu o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji nr GZ.tr.057-602-181/11 z dnia 26.05.2011 r.

### **§ 31. Przepisy końcowe**

1. Postanawia się nie uwzględniać wniosku Pani Marzeny Ch. zam. w Działdowie dotyczącego nieruchomości nr 120 we wsi Niestoja. Uzasadnienie stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.



2. Grunty w granicach obszarów objętych Zmianą Planu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie ze Zmianą Planu, będą użytkowane w sposób dotychczasowy. Nie planuje się wykorzystania terenów dla inwestycji tymczasowych.

3. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Zmiany Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszej Zmiany Planu. W przedmiotowej Zmianie Planu honoruje się wszystkie podziały nieruchomości dokonane przed jej wejściem w życie.

4. W oparciu o rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 4 stycznia 2012 r. nr PN.4131.2.2012 traci moc uchwała nr XII/110/11 Rady Gminy Działdowo z dnia 15 listopada 2011 r. w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo.

5. Z chwilą uprawomocnienia się przedmiotowej Uchwały tracą moc ustalenia zawarte w Uchwale Nr XVIII/64/01 z dnia 23 marca 2001 r., Nr V/27/03 z dnia 21 lutego 2003 r., Nr XXIV/179/04 z dnia 10 grudnia 2004 r., Nr XXXII/256/05 z dnia 28 października 2005 r., Nr XX/130/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. Rady Gminy Działdowo odnoszące się do obszarów objętych niniejszym Planem.

6. Wykonanie przedmiotowej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Działdowo.

7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Mirosław Zieliński**

**Uzasadnienie do rozstrzygnięcia w sprawie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo zgłoszonych w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu**

Rada Gminy Działdowo postanawia nie uwzględnić następujących uwag:

1) Uwagę wniosła Pani Marzena Ch. zam.Działdowo

Uwaga dotyczy poprowadzenia planowanej drogi środkiem działki nr 120 we wsi Niestoja.

Uwaga nieuwzględniona.

Działka jest jedną z czterech (2 działki jednego właściciela) położonych w kolejności działek rolnych objętych planem których sposób zagospodarowania i układ drogowy musi być kształtowany spójnie biorąc pod uwagę całość a nie wybiórczo pojedyncze działki w granicach władania.

Działka Wnioskodawcy o szerokości około 115m, położona jest na skraju planowanego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ograniczona z jednej strony (wzdłuż dłuższego boku) istniejącą drogą publiczną nr 19. Droga ta łączy drogę powiatową - główną drogę wiejską - z drogą wojewódzką 544, obsługując na swym przebiegu działki rolne oraz od strony zabudowań wsi Niestoja nowowydzieloną działkę budowlaną. Droga ta obsługiwać będzie również pierwszy rząd działek wydzielonych z nieruchomości Wnioskodawcy, a kolejne do niej równoległe drogi dojazdowe planowane są w taki sposób iż zamykają po dwa rzędy działek.

Poprowadzenie drogi środkiem działki nr 120, jak to sugeruje Wnioskodawca, stworzyłoby sytuację kiedy jeden rząd działek (a przy dalszym przesunięciu dróg dwa rzędy) otaczałyby po obu stronach drogi. Sytuacja taka jest nieprawidłowa ze względów funkcjonalnych jak i ekonomicznych.

Przedstawione dwie wersje zagospodarowania obszaru (w czasie dwóch wyłożeń do publicznego wglądu) nie uzyskały akceptacji jedynie Pana Wiesława Chodyny. Mając na uwadze prawidłowość układu komunikacyjnego na całym obszarze objętym Zmianą Planu przyjmuje się do realizacji wariant I, z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, oddalając uwagę zgłoszoną w dniu 04.11.2011 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy przewidzianych w Zmianie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo.

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 z późn. zmianami) Rada Gminy Działdowo ustala:

- 1) Zadania należące do zadań własnych Gminy i sposób ich realizacji:
  - a) budowa dróg publicznych,
  - b) budowa sieci wodociągowej,
  - c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) budowa sieci kanalizacji deszczowej.
- 2) Budowa pozostałych sieci (w tym sieci gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej itp.) realizowana będzie przez poszczególnych gestorów sieci na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Zasady nabycia terenów przez Gminę Działdowo, przeznaczonych na cele publiczne w drodze wolnorynkowej, z budżetu gminy.
- 4) Zasady realizacji infrastruktury technicznej

Lp	Rodzaj infrastruktury	Zasady realizacji infrastruktury	Zasady finansowania
1	Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej	Zgodnie z Ustawą Prawo zamówień publicznych	Budżet gminy Środki unijne
2	Sieć wodociągowa	Zgodnie z Ustawą Prawo zamówień publicznych	Budżet gminy Środki unijne
3	Drogi	Zgodnie z Ustawą Prawo zamówień publicznych	Budżet gminy Środki unijne

- 5) Zadania inwestycyjne określone w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy w kolejnych latach począwszy od roku 2012.

















































