

**ZMIANA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY DZIAŁDOWO**

Uchwała nr XV/100/07

Rady Gminy Działdowo

z dnia 27 września 2007r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko-Mazurskiego

nr

z dnia

Autorzy opracowania :

Proj. arch. Wiesława Wiklińska

członek nr 228

Okr. Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie

uprawnienia urb.271/88

Proj. mgr inż. Katarzyna Farska

Asystenci techn. Łucja Wiklińska

Jacek Farski

rok 2006- 2007

UCHWAŁA NR XV/100/07
RADY GMINY DZIAŁDOWO
z dnia 27 września 2007r.

w sprawie Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Działdowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 Ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, z 2001 r. nr23 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. 1155, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759, z 2005r nr 172 poz. 1441, nr 175 poz.1457, z 2006r nr 17 poz. 128), art. 15 i 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, nr 162 poz. 1568, z 2004 r. nr 6 poz. 41, nr 92 poz. 880, nr 141 poz. 1492, z 2005 r. nr 113 poz. 954, nr 130 poz. 1087) oraz Uchwały nr XLIV/330/06 Rady Gminy Działdowo z dnia 25 października 2006 r. i nr VIII/50/07 z dnia 11 kwietnia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo, Rada Gminy uchwala co następuje :

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Zakres regulacji Planu.

1. Uchwala się Zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo zatwierdzonego uchwałą nr V/27/03 Rady Gminy Działdowo z dnia 21 lutego 2003 r.
2. Ustalenia Zmiany Planu będące treścią przedmiotowej Uchwały, odnoszą się do obszarów we wsiach: Burkat, Filice, Komorniki, Księży Dwór, Kramarzewo, Niestoja, Ruszkowo, określonych w Uchwale nr XLIV/330/06 z 25 października 2006 i nr VIII/50/07 Rady Gminy Działdowo z dnia 11 kwietnia 2007r.
3. Integralnymi częściami Uchwały są:
 - 1) część graficzna Zmiany Planu – rysunki Planu będące załącznikami 1 – 9;
 - 2) rozstrzygnięcie o zgodności Planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Działdowo” uchwalonego uchwałą nr XIX/69/01 Rady Gminy z dnia 18 maja 2001 r., będące załącznikiem nr 10 do Uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu – będące załącznikiem nr 11 do Uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 12 do Uchwały.
4. Plan 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 i podziału 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 (§ 11,12,13,14,15,16)
 - 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (§ 17),

- 11) przedsięwzięć z zakresu ochrony p.pożarowej (§ 18)
- 12) przedsięwzięć z zakresu obrony cywilnej (§ 19),
- 13) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanych ustaleniami Planu (§ 20),
- 14) przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (§ 21).

5. Oznaczenia na rysunku Planu obowiązują w zakresie:

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

6. Rysunek Planu zawiera elementy informacyjne:

- 1) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) elementy planowanego 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Zmianie Planu - należy przez to rozumieć ustalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wynikające z przedmiotowej Uchwały;
3. rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunki na mapach w skali 1:1000, 1:500 będące załącznikami nr 1-9 do Uchwały;
4. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Działdowo dotyczącą zagospodarowania obszarów objętych opracowaniem;
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 odpadach,
 - Prawo budowlane,
 - Ustawa o drogach publicznych,
 - Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - Prawo wodne,
 - 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 Planem w granicach ustalonych Uchwałami Rady Gminy;
7. terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonego 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 Planie warunków jego dopuszczenia;

11. zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych, z budynkami zawierającymi do 2 mieszkań, o określonych w Planie gabarytach i spełniającą wymogi przepisów odrębnych;

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

14. usługach gospodarczych - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do prowadzenia działalności usługowej (wykonywania usług) według interpretacji „Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług” (PKWiU):

- 1) pod pojęciem tym należy rozumieć wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarczych, prowadzących działalność o charakterze produkcyjnym nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr materialnych – usługi na rzecz produkcji,
- 2) wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz na rzecz ludności, przeznaczone do konsumpcji indywidualnej, zbiorowej, a w tym:
 - a) usługi produkcyjne – należy rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej (np. usługi przemysłowe związane z instalowaniem, naprawą i konserwacją wyrobów, wykonywaniem szczególnego zabiegu na przedmiocie dostarczonym przez zleceniodawcę – jak wykańczanie materiałów włókienniczych; usługi produkcyjne związane z produktami przetwórstwa przemysłowego);
 - b) usługi konsumpcyjne - należy rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności (np. związane z budownictwem, w tym także z remontami i konserwacją obiektów budowlanych, związane z handlem hurtowym i detalicznym, a także z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, związane z transportem, magazynowaniem i łącznością);

15. 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;

16. usługach dla ludności: 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 obsługi 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;

17. inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym) stanowiące realizację celów o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46 poz. 543 ze zmianami);

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 vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;

21. usługi określa się jako nieuciążliwe, tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu lub wskazanego w Planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji 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. maksymalnej 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;
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.14 przedmiotowej uchwały;
29. głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najdłuższą kalenicę dachu będącą krawędzią przecięcia połączeń dachowych nad zasadniczą bryłą budynku;
30. wysokości całkowitej budynku – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu parteru (erowego) do najwyższej kalenicy budynku.

Rozdział II

Ustalenia realizacyjne dla obszarów objętych opracowaniem

§ 3. Przeznaczenie terenów

1. Tereny oznaczone symbolem **MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług podstawowych wbudowanych.
2. Tereny oznaczone symbolem **MN/Ug** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami gospodarczymi.
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 **RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową i ustala się w ich granicach:
 - 1) realizację obiektów, urządzeń i instalacji służących rolnictwu i nie oddziałujących znacząco na środowisko, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową,
 - 2) prowadzenie działalności agroturystycznej w oparciu o przepisy odrębne,
 - 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 działkach 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.
6. Tereny oznaczone symbolem **U** przeznacza się pod usługi dla ludności na których dopuszcza się funkcje towarzyszące na warunkach podanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
7. Tereny o symbolu **R** przeznacza się pod uprawy rolnicze bez prawa wznoszenia obiektów budowlanych, z wyjątkiem rozbudowy zagród rolniczych.

8. Tereny **US** przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji.
9. Teren o symbolu **MOP** - Miejsce Obsługi Podróżnych – przeznacza się pod urządzenia i obiekty związane obsługą komunikacji i podróży np.: stację paliw, parkingi, usługi handlu, usługi gastronomii, hotelarskie i usługi pokrewne omówione w ustaleniach szczegółowych dla terenu.
10. Tereny o symbolu **EE** przeznacza się pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne – stacje transformatorowe.
11. Teren o symbolu **UT** przeznacza się pod usługi telekomunikacji.
12. Tereny o symbolach **KD** przeznacza się pod pasy drogowe i ulice dla:
 - KD-Gw dróg wojewódzkich lasy G,
 - KD-N dróg powiatowych i ulic w ciągach dróg powiatowych,
 - KD-L dróg lokalnych gminnych i ulic w ciągach dróg lokalnych gminnych,
 - KD-D dróg ulic dojazdowych,
 - KD-W ulic wewnętrznych

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nakaz stosowania form architektonicznych harmonizujących z krajobrazem i otaczającą zabudową, 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. 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 emisji zanieczyszczeń do powietrza – wprowadzanie pyłów i gazów - do poziomu dopuszczalnego ustalonego dla strefy w której leżą obszary objęte opracowaniem.
 - 3) Ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania przedsięwzięć do granic działki przeznaczonej do zainwestowania.
 - 4) Stosowanie w systemach grzewczych paliw nie zanieczyszczonych związkami siarki.
 - 5) Dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz obowiązujących aktualnie progowych poziomów hałasu.
 - 6) Zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i produkcyjnych stosownie do przepisów lokalnych gminnych.
 - 7) Oszczędne korzystanie z zasobów wody przez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych.
 - 8) Zakaz realizacji ciągów infrastruktury technicznej w sposób mogący naruszać równowagę w środowisku.
 - 9) Zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień, za wyjątkiem potrzeb związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zagrożenia ludzi i mienia.
 - 10) Zakaz budowy lokalnych oczyszczalni ścieków w granicach działek mieszkaniowych jednorodzinnych.
 - 11) Ochrona istniejących cieków i oczek wodnych, pozostawienie pasa dostępu wzdłuż cieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 12) Respektowanie wymogów gospodarowania określonych przepisami odrębnymi na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Wkry i Mławki” obejmującego wieś Księży Dwór.

13) Wzbogacanie krajobrazu poprzez nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych i użytkowych.

2. W zakresie krajobrazu kulturowego

1) Stosowanie tradycyjnych form architektonicznych nawiązujących do istniejących obiektów o cechach charakterystycznych dla regionu i charakterystycznym detalu architektonicznym.

2) Stosowanie materiałów budowlanych tradycyjnych zarówno konstrukcyjnych jak i wykończeniowych takich jak np.: kamień, cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, drewno.

3) Zachowanie tradycyjnych układów drogowych.

3. Obszary objęte opracowaniem leżą poza strefami ochrony krajobrazowej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. W granicach obszarów będących przedmiotem opracowania brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków, podlegających ochronie na podstawie Ustawy z 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach terenów 12MN i 30MN/Ug we wsi Filice występują dwa stanowiska archeologiczne (oznaczone symbolem na rysunku Planu) znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (AZP-34-58). Dla stanowisk tych WKZ ustala strefę ochrony konserwatorskiej. Wszelkie inwestycje w tych strefach wymagają poprzedzenia archeologicznymi badaniami sondażowymi na które należy uzyskać pozwolenie WKZ. Wyniki badań będą podstawą do określenia dalszych warunków konserwatorskich, co do zagospodarowania działek.

3. Poza granicami opracowania we wsi Filice, znajdują się stanowiska archeologiczne, które w trakcie prac ziemnych na terenie objętym Planem 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 WKZ prac budowlanych.

§ 7. Przestrzeń publiczna

1. W granicach obszarów objętych opracowaniem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Działdowo nie wyodrębnia przestrzeni publicznych.

2. Ze struktury zabudowy i funkcji wynika że cechy przestrzeni publicznej posiada teren 22U we wsi Filice, w obrębie starego układu drogowego - prawdopodobnie placu wiejskiego - obecnie zabudowany obiektami usługowymi. Ustalenia realizacyjne dla tego terenu zawiera §12 ust.7 przedmiotowej Uchwały.

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

1. W granicach obszarów objętych Zmianą Planu, za wyjątkiem wsi Księży Dwór, brak terenów i obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych.

2. Miejscowość Księży Dwór położona jest w granicach projektowanego obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Doliny Wkry i Mławki” w stosunku do którego obowiązują przepisy art. 33 ust. 2 w związku z art., 27 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).

3. Postanowienie dot. uzgodnienia MPZP z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w odniesieniu do miejscowości Księży Dwór, nie zastępuje decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami), w zakresie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i jego usytuowania w obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, zwierząt i ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci „Natura 2000”, wyznaczonych w trybie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Działki budowlane wydzielane z nieruchomości położonych w granicach opracowania posiadać będą następujące parametry:

1) na terenach **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- a) powierzchnia działki 750 – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość działki 20m wzdłuż drogi do której działka przylega,
 - c) kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90⁰, 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;
- 2) na terenach **MN/Ug** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami gospodarczymi:
- a) minimalna powierzchnia 0,25 ha,
 - b) minimalna szerokość działki 45 m,
 - c) kąt przecięcia bocznych granic działki 90⁰ za wyjątkiem linii podziału pokrywających się z istniejącymi granicami geodezyjnymi lub równoległymi do nich;
- 3) na terenach **P/Ug** produkcja i usługi gospodarcze:
- a) minimalna powierzchnia działki 0,50 ha,
 - b) minimalna szerokość działki 60m,
 - c) kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90⁰;
- 4) na terenach **RM** – zabudowa zagrodowa:
- a) nie ustala się wielkości progowych zabudowanej części gospodarstwa rolnego , wynikać ona będzie z jego potrzeb technologicznych,
 - b) w zwartej zabudowie wsi Filice należy zachować zasady starej parcelacji,
 - c) wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych na terenach plombowych może nastąpić pod warunkiem iż działka przylegać będzie do drogi publicznej istniejącej lub planowanej;
- 5) na terenach **1US** w Komornikach, **1RM/P** w Kramarzewie, **1P** i **2US** w Ruszkowie, **1U/MOP**, **2Ug**, **3U** i **31US** w Filicach nie przewiduje się przeprowadzania podziałów, inwestycja realizowana będzie w granicach całego terenu;
- 6) dopuszcza się następujące odstępstwa od wymienionych wyżej wielkości:
- a) zmniejszenie szerokości działki pod budownictwo mieszkaniowej jednorodzinne do 18 m i do powierzchni 600m² jeżeli jest to uzasadnione przebiegiem istniejących granic własnościowych, w przypadku działek plombowych oraz w przypadku realizacji zabudowy przez dewelopera w zamkniętym kwartale wyznaczonym istniejącymi lub planowanymi ulicami,
 - b) zmniejszenie szerokości działki do 30 m oraz odpowiednio powierzchni działki przeznaczonej pod usługi gospodarcze i obiekty produkcyjne jeżeli wynika to z potrzeb technologicznych przedsięwzięcia,
 - c) wykorzystanie całego terenu P lub Ug pod jedno przedsięwzięcie.
3. Na rysunku Zmiany Planu wskazuje się zasady podziału terenu na działki budowlane. Odstępstwa od tych zasad dopuszcza się według ustaleń § 9 ust. 2 pkt. 6 przedmiotowej Uchwały.

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

1. Komunikacja

- 1) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek pełnić będą:
- a) ulice dojazdowe KD-D o szerokości 10-12m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami jedno lub dwustronnymi;
 - b) ulice w ciągach dróg lokalnych KD-L o szerokości 12-15m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami jedno lub dwustronnymi.
- 2) Funkcję zbiorczą w granicach planowanych obszarów pełnić będą ulice w ciągach dróg powiatowych KD-N o szerokości 15-20m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami jedno lub dwustronnymi na odcinkach przebiegających przez tereny zabudowane lub przewidziane do zabudowy.

- 3) Połączenie planowanych obszarów z nadrzędnym układem drogowym realizowane będzie drogami wojewódzkimi KD-Gw (kategorii G) o planowanej szerokości 25 m w liniach rozgraniczających. Ustala się docelową szerokość pasa drogowego licząc po 17,5 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 we wsi Burkat (kontynuacja istniejącej zabudowy) na odcinku gdzie planowane jest obejście drogowo.
- 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 542, poza pasem drogowym. We wsi Księży Dwór na odcinku zwartej zabudowy, ścieżkę rowerową planuje się w pasie drogowym drogi powiatowej KD-1363N, na pozostałym odcinku po południowej stronie poza pasem drogowym.
- 6) Na skrzyżowaniach dróg należy zabezpieczyć ścięcia 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.
- 10) Drogi powiatowe w granicach terenów objętych opracowaniem dostosowane są do przenoszenia nacisku do 78,4 kN(8t) na pojedynczą oś pojazdu. W przypadku stwierdzenia pogorszenia stanu technicznego dróg na obszarach objętych Planem, Zarządca drogi w trybie art. 20 pkt.12 i 14 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych może wprowadzić ograniczenia masy całkowitej pojazdów lub dopuszczalnych nacisków na oś w celu ochrony dróg przed zniszczeniem.
- 11) W pasach ulicznych 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, automaty telefoniczne – obiekty te nie mogą utrudniać ruchu kołowego bądź pieszego, zmniejszać widoczności na skrzyżowaniach, a ich lokalizację należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą drogi.
- 12) Dla obiektów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania z wjazdem i wyjazdem pojazdów przodem przyjmując:
 - a) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych minimum jedno stanowisko postojowe na jedno mieszkanie,
 - b) dla obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50m² – minimum 6 m.p./200m² pow. użytk. oraz 1m.p./10 zatrudnionych;
 - c) dla obiektów gastronomii minimum 2m.p./8 miejsc gastronomicznych oraz 1m.p./10 zatrudnionych,
 - d) dla kultury, zdrowia, opieki społecznej – minimum 3 m.p./100m² p.u. oraz minimum 2 m.p./10 zatrudnionych,
 - e) dla obiektów produkcyjnych, usług gospodarczych – minimum 3m.p./100² pow. użytk. oraz minimum 1 m.p./10 zatrudnionych,
 - f) ilość miejsc postojowych w punktach b do e należy zwiększyć o miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.
- 13) Ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych (w tym ścieżek rowerowych). W zwartych kompleksach starej zabudowy, w zabudowie plombowej, dopuszcza się ogrodzenia bliżej niż planowane linie rozgraniczające pasa drogowego pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi. Ustala się zakaz realizacji bram wjazdowych na działki usytuowanych przy skrzyżowaniach dróg na ścięciach narożników linii rozgraniczających. Wyjazdy z działek położonych przy skrzyżowaniach ulic i dróg należy zawsze realizować na ulicę lub drogę niższej kategorii.
- 14) Obowiązujące lub maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjmować według rysunku 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. Dopuszczalne wykroczenia nie mogą być większe niż 2 m od linii zabudowy utożsamianej z licem ściany.

Linie zabudowy wskazane w Planie 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 ulicznych przyłącza przez tereny prywatne. Urządzenia sieciowe powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

W pasach ulicznych 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 Planem zaopatrywane będą w wodę z wodociągów zbiorowych.
- b) Sieć wodociągowa powinna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania przepisów odrębnych.
- c) Warunki realizacji przyłączy wodociągowych określą Zarządcy sieci.
- d) Ewentualne przejście z przewodem wodociągowym przez drogę o nawierzchni trwałej należy wykonać przeciskiem w rurze ochronnej.
- e) W miejscowości Burkat i Filice, w granicach oznaczonych na rysunkach Planu stosownym symbolem graficznym, 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 sanitarnych

- a) Ścieki z obszarów objętych planem należy odprowadzić poprzez system kanalizacji sanitarnej rozdzielczej do oczyszczalni ścieków. Dla poszczególnych wsi ustala się:
- ścieki sanitarne z planowanych obiektów we wsi Burkat odprowadzane będą do planowanej oczyszczalni ścieków której realizacja przewidziana jest na terenie wsi Filice;
 - ścieki sanitarne z planowanych obiektów we wsi Filice odprowadzane będą do oczyszczalni ścieków której realizacja przewidziana jest we wsi Filice (lokalizacja poza obszarem opracowania);
 - ścieki sanitarne z planowanych obiektów we wsi Księży Dwór odprowadzone będą do zlewni lokalnej którą należy włączyć do oczyszczalni ścieków m. Działdowa lub włączyć w system kanalizacji sanitarnej miejskiej;
 - ścieki sanitarne z obiektu planowanego na terenie wsi Komorniki należy odprowadzić do kanalizacji miejskiej Działdowa;
 - ścieki które powstaną na terenie przeznaczonym pod rozbudowę zakładu przemysłowego w Ruszkowie będą odprowadzane do sieci kanalizacyjnej istniejącej na terenie zakładu i dalej do oczyszczalni ścieków w Uzdowie;
 - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanego przedsięwzięcia na terenie wsi Kramarzewo do atestowanego zbiornika szczelnego opróżnianego okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; w przypadku generowania przez zakład produkcyjny ścieków technologicznych należy wybudować w granicach terenu zakładową oczyszczalnię ścieków skąd wszystkie ścieki po oczyszczeniu odprowadzane będą do najbliższego odbiornika lub włączone do zbiorczej sieci kanalizacyjnej najbliższej wsi.
- b) Wyklucza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach działek budowlanych mieszkaniowych.

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 odprowadzane będą 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 lokalizacji, dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska.
 - 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 opracowaniem 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 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
- a) Obiekty w granicach opracowania zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych. W kotłowniach należy stosować paliwa o niskiej zawartości siarki: gaz, olej opałowy, energię elektryczną.
 - 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) Sieci gazowe należy realizować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać.
- 7) Energetyka
- a) Wszystkie przedsięwzięcia w granicach opracowania 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 określa poszczególni inwestorzy na etapie wystąpienia o przydział mocy, a warunki przyłączenia określi Przedsiębiorstwo Energetyczne na wniosek Podmiotu Przyłączanego.
 - b) Ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych. Lokalizacja nowych stacji realizowana będzie w miarę wzrostu zapotrzebowania, w granicach terenów P/Ug, Ug, P lub U bez potrzeby dokonywania zmiany planu miejscowego, a miejsce lokalizacji wynikać będzie z planu zagospodarowania działki. Linie SN15kV doprowadzające energię do stacji transformatorowej należy lokalizować w pasach ulicznych.
 - 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. Linie SN15kV przebiegające przez tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne – na odcinkach wskazanych na rysunku Planu – należy przebudować i poprowadzić w pasach ulicznych. Planowane docelowe przebiegi linii SN 15kV należy traktować jako orientacyjne, mogą one ulec korekcie, bez potrzeby zmiany Planu, pod warunkiem iż planowany przebieg nie będzie kolidował z planowanym zagospodarowaniem terenu.
 - d) Zabudowa na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych przez które przebiega linia SN15kV może być realizowana po ich przebudowie. Wyjątek stanowią działki na których możliwa jest lokalizacja budynku mieszkalnego przed przebudową linii, przy zachowaniu strefy bezpieczeństwa wzdłuż linii (14 m – po 7 m od osi linii w rzucie poziomym), planowanej linii zabudowy, oraz planowanej odległości budynku od granic działki budowlanej.
 - e) Linie komunalno-oświetleniowe należy realizować w pasach ulicznych, przyłącza na terenach prywatnych, w postaci kablowej na warunkach które określi Zarządca sieci.

- f) Ustala się wstępnie strefę bezpieczeństwa technicznego wzdłuż napowietrznych linii SN 15kV szerokości 14 m – po 7 m od osi linii w rzucie poziomym; odległość ta może ulec zmniejszeniu po dokonaniu stosowanych uzgodnień z Zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.
 - g) Zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych oraz nasadzeń zieleni wysokiej pod liniami elektro-energetycznymi i w pasie bezpieczeństwa technicznego.
- 8) Telekomunikacja
- a) Pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne realizowane będzie z centrali automatycznej w Działdowie oraz uzupełniająco z telefonii bezprzewodowej.
 - b) Linie telefoniczne w granicach opracowania należy prowadzić jako podziemne w pasach ulicznych. Dopuszcza się w przypadkach indywidualnych realizację sieci w granicach terenów przeznaczonych do zainwestowania w oparciu o przepisy odrębne.
 - d) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi na warunkach które określi Zarządca sieci.
 - e) Ustala się zachowanie istniejącej stacji przekaźnikowej telefonii bezprzewodowej na terenie 32UT we wsi Filice.

Rozdział III

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. Wieś Burkat (załącznik nr 1,2,3)

1. Tereny o symbolach **1MN, 3MN, 4MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem realizacji usług podstawowych wbudowanych.
- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się następujące parametry:
- budynki realizowane będą jako obiekty wolnostojące,
 - wysokość dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne lub użytkowe), przy całkowitej wysokości budynku do 8,5 m od poziomu parteru;
 - poziom parteru (poziom +-0,00) ustala się na wysokości do 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego;
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych i spadku 30-45⁰ ;
 - dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałami o fakturze dachówki w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego;
 - w pracach elewacyjnych należy stosować materiały naturalne, właściwe dla tego regionu np.: cegła spoinowana, kamień, drewno, tynki wapienno-cementowe o fakturze tradycyjnej; plan nie przewiduje w pracach elewacyjnych sidingu – materiału obcego lokalnej architekturze;
 - w przypadku włączenia garażu w bryłę budynku wjazd do niego należy wykonać z poziomu terenu;
 - długość elewacji frontowej budynku nie powinna przekraczać 12 m, a w przypadku usług wbudowanych 15m.
- 2) Odległość budynków mieszkalnych od granicy z sąsiadem nie może być mniejsza niż 4m. Przy usługach wbudowanych lub garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 3m.
- 3) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy (prostopadle do bocznych granic działki).
- 4) W budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane pod warunkiem iż dodatkowa funkcja nie spowoduje dysharmonii w architekturze budynku i pozwoli zachować standardy zabudowy określone dla terenu.
- 5) Na działkach dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego:
- a) wolnostojącego o następujących parametrach:
 - gabaryt jednej kondygnacji nadziemnej przy całkowitej wysokości 3,5 m.,

- dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 20⁰, bez poddasza, kryty materiałem takim jak budynek mieszkalny,
- szerokość budynku 4 m, powierzchnia zabudowy do 40 m²,
- poziom zerowy nie wyżej niż 15 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
- dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy sąsiada,
- odległość budynku od tylnej granicy działki nie mniejsza niż 3 m;

b) bliźniaczego o następujących parametrach:

- gabaryt jednej kondygnacji nadziemnej przy całkowitej wysokości budynku 3,5m,
- dach jednospadowy, bez poddasza, nachylenie połaci dachowej 20⁰,
- poziom zerowy nie wyżej niż 15 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy do 35 m², przy szerokości 3,5 m,
- budynki bliźniacze muszą być realizowane według jednego projektu na obu przyległych działkach; jedynym elementem różniącym budynki może być rozmieszczenie otworów zewnętrznych,
- odległość budynku od tylnej granicy działki nie mniejsza niż 3 m.

- 6) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekroczyć 40%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku usług wbudowanych wskaźniki wynosić będą odpowiednio do 45% i 30%.
- 7) Ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów ulicznych lub drogowych. Od strony dróg nie należy stosować ogrodzeń betonowych prefabrykowanych. Planowana wysokość ogrodzeń do 160 cm w tym cokół do wysokości 40 cm.
- 8) Przez teren 3MN i 4MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV. Docelowo linia ta powinna być przebudowana w pas uliczny. Działki przez które przebiega linia można zabudować pod warunkiem zachowania 14 metrowej strefy bezpieczeństwa wzdłuż linii (po 7 m od osi linii w rzucie poziomym) oraz pozostałych warunków zabudowy tzn.: linii zabudowy budynków mieszkalnych, odległości budynku mieszkalnego od granicy działki sąsiada. Dopuszcza się na działkach przez które przebiega linia SN zmniejszenie odległości budynku mieszkalnego od granicy do 1,5m. Ewentualne zmniejszenie strefy bezpieczeństwa technicznego od linii może nastąpić w drodze uzgodnienia z Zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.
- 9) Na terenie 3MN i 4MN występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie). Wszystkie formy zagospodarowania zdrenowanych gruntów wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń 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 określają konieczne do spełnienia warunki by planowane zagospodarowanie nie wpłynęło negatywnie na funkcjonowanie urządzeń drenarskich.

2. Tereny o symbolach **2P/Ug i 5P/Ug**, przeznacza się pod obiekty produkcyjne i usługi gospodarcze.

- 1) W granicach terenów planuje się realizację przedsięwzięć które nie są zaliczane do grupy mogących znacząco oddziaływać na środowisko - z wyjątkiem sieci kanalizacji sanitarnej - dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których może być wymagane sporządzenie raportu (w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r.).
- 2) Działalność realizowana w granicach terenów 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.
- 3) Ewentualna ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia nie może wykraczać poza granice działki przeznaczonej do zainwestowania.
- 4) Na działkach przeznaczonych pod obiekty produkcyjne i usługi gospodarcze 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 lub mieszkania włączonego w kubaturę zakładu. W przypadku realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego standardy tegoż należy przyjąć według §11 ust. 1 pkt.1,2,3 przedmiotowej uchwały.
- 5) Gabaryty budynków produkcyjnych i usługowych wynikać będą z profilu technologicznego zakładu. Dla budynków biurowych, socjalnych ustala się:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - poziom parteru nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
 - dachy budynków w konwencji architektury przemysłowo-usługowej.

- 6) Teren biologicznie czynny w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania nie może być mniejszy niż 30% jej powierzchni, a stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekroczyć 50%. Dopuszcza się tolerancję +5%.
 - 7) Ogrodzenie działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych. Od strony dróg nie należy stosować ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.
 - 8) Na terenie 5 P/Ug należy zabezpieczyć strefę bezpieczeństwa technicznego wzdłuż linii elektroenergetycznej 50kV stosownie do przepisów odrębnych w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.
 - 9) Obsługa komunikacyjna terenów 2P/Ug i 5P/Ug odbywać się będzie z dróg KD-D i KD-L. Na drogę wojewódzką KD-Gw można realizować wyłącznie komunikację pieszą. Dopuszcza się rozwiązanie alternatywne połączenia dróg lokalnych z nadrzędnym układem drogowym polegające na włączeniu ulicy 7KD-D do drogi wojewódzkiej z jednoczesną likwidacją skrzyżowania drogi wojewódzkiej z ulicą 4KD-L; ruch pojazdów z ulicy 4KD-L skierowany będzie na ulice 8KD-D i 7KD-D.
 - 10) Dla realizowanych przedsięwzięć należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach działki przewidzianej do zainwestowania zgodnie z §10 ust.1 pkt.12 przedmiotowej Uchwały.
 - 11) Na terenie 5P/Ug występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie). Wszystkie formy zagospodarowania zdrenowanych gruntów wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń 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 określa konieczne do spełnienia warunki by planowane zagospodarowanie nie wpłynęło negatywnie na funkcjonowanie urządzeń drenarskich.
 - 12) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy stosownie do przepisów odrębnych.
3. Teren **6EE** przeznacza się pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne – stację transformatorową.

§ 12. Wieś Filice (załącznik nr 4)

1. Teren oznaczony symbolem **1UMOP** przeznacza się pod usługi dla ludności wraz z miejscem obsługi podróżnych (MOP) dla drogi wojewódzkiej.
 - 1) Obiekty realizowane w granicach terenu posiadać będą następujące parametry:
 - wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych i spadkach 20 - 45⁰,
 - dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówki w kolorze czerwonym,
 - poziom zerowy budynków (podłogi partery) nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
 - w pracach elewacyjnych należy stosować materiały, formy i detale architektoniczne właściwe temu regionowi,
 - w przypadku lokalizacji stacji paliw architektura tego obiektu właściwa dla tej kategorii inwestycji.
 - 2) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać 30%, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.
 - 3) Zjazd na teren działki należy realizować z planowanej drogi lokalnej 2KD-L. Warunki zjazdu z drogi wojewódzkiej na teren stacji paliw należy uzgodnić z właściwym Zarządcą drogi.
 - 4) W przypadku realizacji w granicach terenu stacji paliw należy przeprowadzić zabezpieczenia stosownie do ustaleń raportu oddziaływania obiektu na środowisko.
 - 5) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy stosownie do przepisów odrębnych.
2. Teren oznaczony symbolem **2Ug, 19Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze
 - 1) W granicach terenu 19Ug ustala się zachowanie istniejącego zakładu stolarskiego z możliwością jego rozbudowy. Ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia musi zamykać się w granicach terenu przeznaczonego do zainwestowania, będącego we władaniu inwestora.
 - 2) W granicach terenu 2Ug planuje się realizację przedsięwzięć które nie są zaliczane do grupy mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

- 3) Dopuszcza się w granicach terenów realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie dla potrzeb właściciela zakładu, w postaci budynku mieszkalnego wolnostojącego lub mieszkania połączonego z zakładem. Dla budynków mieszkalnych wolnostojących należy przyjąć parametry według §12 ust.4 pkt.,1 przedmiotowej Uchwały.
- 4) Działalność realizowana w granicach terenów 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.
- 5) Ewentualna ponadnormatywne oddziaływanie instalacji nie może wykroczać poza granice działki przeznaczonej do zainwestowania.
- 6) Teren biologicznie czynny w granicach działek przeznaczonych do zainwestowania nie może być mniejszy niż 30% jej powierzchni, a stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekroczyć 30%. Dopuszcza się tolerancję +5%.
- 7) Ogrodzenie działek od strony dróg i ulic należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych w tym ścieżki rowerowej.
- 8) Na terenie 2Ug należy zabezpieczyć strefę bezpieczeństwa technicznego wzdłuż linii elektroenergetycznej SN15kV szerokości 14m (po 7 m od osi linii). Dopuszcza się zmniejszenie tej odległości, w uzgodnieniu z Zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.
- 9) Obsługa komunikacyjna terenu 2Ug odbywać się będzie wyłącznie z drogi 10KD-L i 7KD-D. Na drogę wojewódzką można realizować wyłącznie komunikację pieszą.
- 10) Dla obsługi komunikacyjnej przedsięwzięcia należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych wynikającą z analizy ruchu pojazdów i ustaleń zawartych w §10 ust.1 pkt.12 przedmiotowej Uchwały.
- 11) Na części terenu 19Ug występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie). Wszystkie formy zagospodarowania zdrenowanych gruntów wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń 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 określają konieczne do spełnienia warunki by planowane zagospodarowanie nie wpłynęło negatywnie na funkcjonowanie urządzeń drenarskich.
- 12) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy stosownie do przepisów odrębnych.

3. Tereny o symbolu **3U** przeznacza się pod usługi dla ludności.

- 1) Parametry zabudowy należy przyjąć według §12 ust.1 pkt.1 przedmiotowej Uchwały.
- 2) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać 30%, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki. Dopuszcza się tolerancję +5%.
- 3) Dla realizowanych przedsięwzięć należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych wynikającą z analizy ruchu pojazdów koniecznego dla obsługi obiektu i ustaleń zawartych w §10 ust.1 pkt.12 przedmiotowej Uchwały.
- 4) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy stosownie do przepisów odrębnych.

4. Tereny o symbolach **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 20MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN** przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

- 1) Budynki mieszkalne realizowane będą jako wolnostojące o następujących parametrach :
 - wysokość dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne), przy całkowitej wysokości budynku nie przekraczającej 8,5 m licząc od poziomu zerowego,
 - poziom zerowy budynku nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30-45⁰ z wykorzystaniem poddasza dla celów mieszkalnych,
 - dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałami o fakturze dachówki w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,
 - długość elewacji frontowej budynku nie powinna przekraczać 12 m, a w przypadku usług wbudowanych 15m, dopuszcza się zwiększenie długości budynku jeżeli szerokość działki pozwala na zachowanie przyjętych odległości od granicy sąsiadów,

- w pracach elewacyjnych należy stosować materiały naturalne, właściwe dla tego regionu np.: cegła spoinowana, kamień, drewno, tynki wapienno-cementowe o fakturze tradycyjnej; plan nie przewiduje w pracach elewacyjnych sidingu – materiału obcego lokalnej architekturze;
 - w przypadku realizacji garażu należy włączyć go w bryłę budynku z wjazdem z poziomu terenu; dopuszcza się od strony garażu zmniejszenie odległości od granicy działki do 3 m.
- 2) Na działkach dopuszcza się realizację budynków gospodarczych lub garażowo-gospodarczych na warunkach określonych w § 11 ust. 1 pkt.5 przedmiotowej Uchwały.
 - 3) Odległość budynku mieszkalnego od granicy działki nie mniejsza niż 4m. Odległość ta może być zmniejszona do 3 m lub 1,5 m na działkach przez które przebiega linia SN 15KV o ile umożliwi to realizację budynku mieszkalnego przed przebudową linii.
 - 4) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równoległe do obowiązującej linii zabudowy. W przypadku skośnego układu granic działek w stosunku do ulicy, budynek sytuować główną kalenicą prostopadle do bocznych granic działki.
 - 5) W budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane pod warunkiem iż funkcja ta nie spowoduje zwiększenia wysokości budynku i nie spowoduje dysharmonii w architekturze obiektów.
 - 6) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie powinien przekraczać 35%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki, w przypadku realizacji usług wbudowanych odpowiednio 40% i 35%. Normatyw powyższy nie dotyczy działek już zabudowanych w przypadku uzupełnienia budynków bądź ich rozbudowy.
 - 7) Zabudowa działek przez które przebiega linia SN 15kV nastąpi po przebudowie linii w pas drogowy. Dopuszcza się do czasu przebudowy linii realizację budynków mieszkalnych na działkach na których możliwe jest zachowanie 14 metrowej strefy bezpieczeństwa wzdłuż linii (po 7 m od osi linii), planowanej linii zabudowy oraz ustalonych w Planie odległości od granicy działki. Pas bezpieczeństwa technicznego może być zmniejszony w uzgodnieniu z Zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.
 - 8) W granicach terenu 10MN dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt do 20 DJP lub chów lub hodowlę zwierząt obcych rodzimej faunie i innych niż zwierzęta gospodarskie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz.U. z 2002 r nr 207 poz. 1762 oraz z 2004 r. nr 91 poz. 866) w liczbie do 4 matek lub 20 szt., z wyjątkiem ryb i skorupiaków.
Wielkość budynków gospodarczych na tym terenie wynikać będą z potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej. Budynki należy realizować jako wolnostojące, z dachami dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych 20⁰, o wysokości całkowitej nie większej niż 5m.
 - 9) Budynki mieszkalne w granicach terenu 9MN nawiązywać powinny gabarytami - wysokością, poziomem parteru, nachyleniem połaci dachowych, wysokością całkowitą - do istniejących w tym kwartale nowych budynków mieszkalnych.
 - 10) Na części terenu 16MN, 20MN, 23MN i 29MN występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie). Wszystkie formy zagospodarowania zdrenowanych gruntów wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń 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 określają konieczne do spełnienia warunki by planowane zagospodarowanie nie wpłynęło negatywnie na funkcjonowanie urządzeń drenarskich.
 - 11) Na terenie 12MN istnieje stanowisko archeologiczne. Warunki zabudowy działki w strefie ochrony konserwatorskiej określa § 6 przedmiotowej Uchwały.
5. Terenu oznaczone symbolem **30MN/Ug, 33MN/Ug** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami gospodarczymi.
- 1) Gabaryty budynków mieszkalnych należy przyjąć według §12 ust.4 pkt.1 przedmiotowej uchwały, usytuowanie budynków główną kalenicą równoległe do obowiązującej linii zabudowy.
 - 2) Dopuszcza się w granicach terenu realizację na działce wyłącznie funkcji mieszkaniowej lub wyłącznie funkcji usług gospodarczych. W przypadku realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej dopuszcza się zmniejszenie szerokości działki do 25m.
 - 3) Oddziaływanie przedsięwzięcia nie może wykraczać poza granice działki będącej we władaniu inwestora.
 - 4) Dla obsługi komunikacyjnej przedsięwzięcia należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych wynikającą z analizy ruchu pojazdów i ustaleń zawartych w §10 ust.1 pkt.12 przedmiotowej Uchwały.
 - 5) Obsługa komunikacyjna terenu 33MN/Ug realizowana będzie z dróg 17KD-L i 19KD-D.

- 6) Na części terenu występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie). Wszystkie formy zagospodarowania zdrenowanych gruntów wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń 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 określają konieczne do spełnienia warunki by planowane zagospodarowanie nie wpłynęło negatywnie na funkcjonowanie urządzeń drenarskich.
- 7) W granicach terenu 30MN/Ug istnieje stanowisko archeologiczne. Warunki zabudowy działki w strefie ochrony konserwatorskiej określa § 6 przedmiotowej Uchwały.
6. Tereny o symbolach **13RM, 17RM, 18RM, 21RM, 24RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.
- 1) Ustala się zachowanie istniejących zagród rolniczych z możliwością ich modernizacji, rozbudowy, wymiany budynków oraz wyposażenia w urządzenia i instalacje służące ochronie środowiska.
Przy realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie plombowej, remontach i rozbudowie, należy nawiązać do parametrów budynków sąsiadujących lub występujących na obszarze, a mianowicie:
- całkowita wysokość budynku średnia lub nie większa niż w sąsiedztwie,
 - geometria dachu, układ połączeń dachowych, położenie kalenicy w stosunku do drogi jak w budynkach sąsiadujących,
 - linia zabudowy wyznaczona przez budynki mieszkalne na działkach sąsiadujących nie bliżej jednakże niż określają to przepisy odrębne lub ustalenia planu,
 - poziom zerowy budynku nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego lub analogiczny do budynków w sąsiedztwie.
- 2) Na działkach zagrodowych w zwartej zabudowie dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt gospodarskich w ilości do 30 DJP.
- 3) Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa (budynki hodowlane, gospodarcze, urządzenia do odprowadzania ścieków, silosy itp.) należy realizować z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska, z zastosowaniem nowoczesnych technik. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie instalacji winno zamykać się w granicach działki będącej we władaniu inwestora.
- 4) Orientacyjna linia rozgraniczająca tereny przeznaczone pod budownictwo zagrodowe (linia przerywana na rysunku Planu) może być przesunięta na taką odległość jaka jest niezbędna dla realizacji pełnego programu inwestycyjnego w zagrodzie.
- 5) Dopuszcza się w granicach terenów RM – na wolnych działkach plombowych - lokalizację pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych, pod warunkiem iż działka taka przylegać będzie do drogi publicznej i uwzględniać będzie normatywy powierzchniowe ustalone w Planie dla tego rodzaju budownictwa.
- 6) Dopuszcza się w zagrodach funkcję towarzyszącą w postaci usług gospodarczych nieuciążliwych oraz przetwórstwa rolno-spożywczego pod warunkiem iż będzie ono częścią składową gospodarstwa i nie będzie zaliczane do znacząco oddziałujących na środowisko dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których może być wymagane sporządzenie raportu (w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r.).
- 7) Budynki mieszkalne sytuować należy główną kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy podanej na rysunku Planu. W przypadku skośnego układu granic geodezyjnych w stosunku do drogi, budynku należy lokalizować prostopadle do bocznych granic działki.
- 8) Gabaryty budynków mieszkalnych za wyjątkiem ustaleń § 12 ust. 6 p. 1 należy przyjąć według ustaleń zawartych w §12 ust. 4 pkt. 1) przedmiotowej Uchwały.
- 9) Budynki inwentarskie i gospodarcze muszą być sytuowane poza pasem szerokości ok. 10m od linii zabudowy, przeznaczonym dla realizacji budynków mieszkalnych.
- 10) Istniejący w granicach terenu 24RM obiekt hodowlany może funkcjonować pod warunkiem ograniczenia chowu lub hodowli zwierząt do 30 DJP. W przypadku zwiększenia obsady zwierząt należy hodowlę przenieść poza tereny zwartej zabudowy wsi. Do czasu użytkowania obiektu należy ograniczyć jego oddziaływanie do granic działki budowlanej.
- 11) Częściowo na terenach 17RM i 18RM występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskie). Wszystkie formy zagospodarowania zdrenowanych gruntów wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń 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.

Instrukcje te określają konieczne do spełnienia warunki by planowane zagospodarowanie nie wpłynęło negatywnie na funkcjonowanie urządzeń drenażowych.

7. Teren **22U** przeznaczają się zgodnie ze stanem istniejącym pod usługi dla ludności.

- 1) Teren będący pozostałością dawnego układu przestrzennego wsi, należy traktować jako przestrzeń publiczną.
- 2) Ustala się zachowanie istniejących obiektów usługowych, dopuszcza się ich rozbudowę, modernizację, oraz rozszerzenie programu użytkowego.
- 3) Podniesie atrakcyjności przestrzeni publicznej powinno nastąpić poprzez wzbogacenie małą architekturą, ławkami, oświetleniem, zielenią ozdobną, wykonaniem nawierzchni dla ciągów pieszych, wykonaniem podjazdów i placów postojowych dla samochodów.

8. Teren o symbolu **31US** przeznaczają się pod usługi sportu i rekreacji. W granicach terenu przewiduje się realizację programu podstawowego ośrodka sportowo-rekreacyjnego: boiska piłki nożnej, bieżni ogólnej, rzutni, skoczni, boiska do gier małych i ćwiczeń, z widownią na 200-500 miejsc.

9. Teren o symbolu **32UT** przeznaczają się pod usługi telekomunikacji. Ustala się zachowanie istniejącej stacji bazowej telefonii bezprzewodowej.

§ 13. Wies Komorniki (załącznik nr 5)

1. Teren o symbolu **1US** przeznaczają się pod usługi sportu i rekreacji.

- 1) W granicach terenu planuje się realizację obiektów rekreacyjnych, hotelowych, gastronomicznych i innych funkcji pokrewnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się następujące gabaryty budynków:
 - gabaryty do 2 kondygnacji nadziemnych, o wysokości całkowitej nie przekraczającej 12m.
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20-35⁰, kryte dachówką lub materiałem o fakturze dachówki,
 - w pracach elewacyjnych należy stosować materiały i formy właściwe architekturze regionu.
- 2) Dopuszcza się w granicach terenu towarzyszącą funkcję mieszkaniową na potrzeby wyłącznie właściciela obiektu. Funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci budynku mieszkalnego wolnostojącego lub mieszkania włączonego w kubaturę obiektu usługowego. Gabaryty budynku mieszkalnego wolnostojącego należy przyjąć według §12 ust. 4 pkt. 1) przedmiotowej Uchwały.
- 3) Wzdłuż boku działki od strony linii kolejowej wykonać należy pas zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości minimum 20m.
- 4) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może być większy niż 20%, powierzchnia biologicznie czynna zaś nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 5) Dla potrzeb realizowanych obiektów należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach terenu, wynikającą z analizy przewidywanego ruchu pojazdów i wskaźników zawartych w § 10 ust. 1 pkt. 12 przedmiotowej Uchwały.
- 6) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi powiatowej.

§ 14. Wies Księży Dwór (załączniki 6 i 7)

1. Tereny o symbolu **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana będzie w postaci budynków wolnostojących o gabarytach jak w § 12 ust. 4 pkt.1) przedmiotowej Uchwały.
- 2) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równolegle do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku skośnego przebiegu granicy działki w stosunku do pasa drogowego, prostopadle do bocznej granicy działki.
- 3) W budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane pod warunkiem iż dodatkowa funkcja nie spowoduje dysharmonii w architekturze budynku i pozwoli zachować standardy zabudowy określone dla terenu.
- 4) W przypadku realizacji garażu należy włączyć go w bryłę budynku mieszkalnego z wjazdem z poziomu terenu. Dopuszcza się w granicach terenów realizację budynków gospodarczych lub garażowo-gospodarczych na warunkach określonych w § 11 ust. 1 pkt.5 przedmiotowej Uchwały.
- 5) Ustala się iż stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki przeznaczonej na realizację funkcji podstawowej nie powinien przekraczać 30%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki, w przypadku realizacji usług wbudowanych odpowiednio 35% i 40%.

2. Teren **2RM** przeznaczona się pod zabudowę zagrodową.
 - 1) Ustala się zachowanie istniejącej zagrody rolniczej z możliwością jej rozbudowy. Obsada zwierząt w zagrodzie nie powinna być większa niż 30 DJP.
 - 2) W przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego dopuszcza się podział zagrody na działki mieszkaniowe jednorodzinne odpowiadające ustalonym w Planie normatywom.
3. Teren **6Ug** przeznaczona się pod usługi gospodarcze.
 - 1) W granicach terenu nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie instalacji musi zamykać się w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania.
 - 2) Gabaryty budynków związanych z usługami gospodarczymi wynikać będą z profilu prowadzonej działalności.
 - 3) Dopuszcza się w granicach terenu towarzyszącą funkcję mieszkaniową na potrzeby wyłącznie właściciela obiektu. Funkcja mieszkaniowa będzie realizowana w postaci budynku mieszkalnego wolnostojącego usytuowanego przy drodze 1KD-1363N w obowiązującej linii zabudowy. Gabaryty budynku mieszkalnego wolnostojącego należy przyjąć według §12 ust. 4 pkt. 1 przedmiotowej Uchwały.
 - 4) W granicach działki należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych według § 10 ust.1 pkt.12 niniejszej Uchwały, z wjazdem i wyjazdem pojazdów przodem

§ 15. Kramarzewo (załącznik nr 8)

1. Teren o symbolu **1RM/P** przeznaczona się pod zabudowę zagrodową z towarzyszącą funkcją produkcyjną.
 - 1) Planowane przedsięwzięcie musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska, a więc:
 - ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez rozwiązanie gospodarki ściekami sanitarnymi, przemysłowymi i wodami opadowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i przemysłowych stosownie do przepisów odrębnych,
 - oszczędne korzystanie z zasobów wody przez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych,
 - ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze do granic terenu dla którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku.
 - 2) Gabaryty budynków wynikać będą z uwarunkowań technologicznych zakładu.
 - 3) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki przeznaczonej na realizację funkcji podstawowej nie powinien przekraczać 40%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.
2. Teren oznaczony symbolem **2EE** przeznaczona się pod urządzenia i obiekty elektroenergetyczne - stację transformatorową.

§ 16. Wieś Ruszkowo (załącznik nr 9)

1. Teren **1P** przeznaczona się pod rozbudowę sąsiadującego zakładu produkcyjnego.
2. Teren **2US** przeznaczona się pod powiększenie sąsiadującego boiska sportowego.

§ 17. Sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

1. Tereny w granicach opracowania użytkowane będą do chwili zagospodarowania zgodnie z Planem w sposób dotychczasowy tzn. jako tereny upraw rolniczych. Nie przewiduje się realizacji obiektów tymczasowych.

§ 18. Przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej

1. Ustala się zaopatrzenie obiektów w granicach opracowania w wodę dla celów p.pożarowych z wodociągu zbiorowego, poprzez hydranty p.poż. montowane na sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wszystkie drogi na obszarze objętym opracowaniem muszą umożliwiać bezkolizyjny dojazd jednostek gaśniczych straży pożarnej.

3. Realizowane obiekty uwzględniać powinny przepisy aktualnie obowiązujących aktów prawnych dotyczących warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisy dotyczące ochrony p. pożarowej.

§ 19. Przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej

1. W budynkach usługowych, handlowych, produkcyjnych itp. na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek należy przewidzieć ukrycia typu I.
2. Ukrycia wykonane będą w budynkach w okresie podwyższonej gotowości obronnej R.P. W przypadku zaprojektowania obiektu na więcej niż 15 osób obowiązuje opracowanie „Aneksu OC” w tym zakresie.
3. Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksplo-atacyjnego w sytuacjach kryzysowych.
4. Oświetlenie zewnętrzne ulic i budynków przystosować do wygaszania.

Rozdział IV

§ 20. Ustala się wysokość stawek procentowych na podstawie których naliczana będzie jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej ustaleniami Planu:

1. dla terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego bez usług wbudowanych..... 10%
2. dla działek mieszkaniowych z usługami podstawowymi wbudowanymi 20%
3. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami gospodarczymi, usługi dla ludności, usługi gospodarcze, obiekty produkcyjne30%
3. dla terenów pod inwestycje komunalne i publiczne.....5%

§ 21. Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

1. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego kl. V oraz kl. VI na cele nierolnicze dokonuje się stosownie do Ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst Dz.U. z 2004 r. nr 121 poz. 1266) na mocy przedmiotowego Planu.
2. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl. IV na cele nierolnicze, o łącznej powierzchni 39,79 ha dokonuje się w oparciu o zgodę Marszałka Województwa Warmińsko Mazurskiego wyrażoną w decyzji nr IG.OGR.6131-67/2007 z dnia 17 września 2007 r.
3. Zmiany przeznaczenia gruntów leśnych będących we władaniu prywatnym na cele nieleśne o powierzchni 0,715 ha dokonuje się w oparciu o zgodę Marszałka Województwa Warmińsko Mazurskiego wyrażoną w decyzji nr IG.OGR.6131-67/2007 z dnia 17 września 2007 r.
4. Zmiany przeznaczenia gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne o powierzchni 0,13 ha dokonuje się w oparciu o zgodę Ministra Środowiska wyrażoną w decyzji nr ZS-D-2120/155/2007 z dnia 11 września 2007 r.

§ 20. Przepisy końcowe

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego Planu.
2. Z chwilą uprawomocnienia się przedmiotowej Uchwały tracą moc ustalenia zawarte w Uchwale nr V/27/03 Rady Gminy Działdowo z dnia 21.02.2003 r. odnoszące się do obszarów objętych niniejszym opracowaniem.
3. Wykonanie przedmiotowej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Działdowo.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

Mirosław Zieliński