



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 listopada 2019 r.

Poz. 5490

UCHWAŁA NR XI/103/19 RADY MIASTA DZIAŁDOWO

z dnia 2 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo - 12 terenów

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696) Rada Miasta Działdowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo – 12 terenów, zwaną dalej planem, stanowiącą zmianę: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 roku, „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalonej Uchwałą Nr XXVIII/293/09 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 września 2009 roku oraz „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalonej Uchwałą Nr XXXIX/348/14 Rady Miasta Działdowo z dnia 9 października 2014 roku.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIX/342/2018 Rady Miasta Działdowo z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo oraz Uchwale nr X/101/19 Rady Miasta Działdowo z dnia 5 września 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miasta Działdowo Nr XXXIX/342/18 z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1.1 - 1.12 do niniejszej uchwały, zatytułowanych: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo – 12 terenów”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolem;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) sposób i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym - należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, przy czym budynki adaptowane mogą podlegać odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów określonego symbolami: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, U – tereny zabudowy usługowej, PU – tereny zabudowy przemysłowo-usługowej, PM – tereny placu miejskiego, US – tereny sportu i rekreacji, ZP – tereny zieleni urządzonej, ZN – tereny zieleni naturalnej, KD – tereny dróg publicznych, KDW – tereny dróg

wewnętrznych, KP – tereny parkingów, Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych, Ti – tereny infrastruktury technicznej;

- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Starego Miasta;
- 5) obszaru ochrony konserwatorskiej założenia urbanistycznego Starego Miasta;
- 6) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 7) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 8) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają proponowane rozwiązania:

- 1) linie obrazujące optymalny sposób wewnętrznego podziału na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania zasad i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) projektowane nasadzenia szpalerowe zieleni wysokiej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych obowiązują zasady zachowania wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy obowiązuje projektowanie i realizacja zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i gabarytami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 3) geometrię i kolorystykę dachów należy kształtować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;
- 4) w zakresie wykończenia i kolorystyki obiektów budowlanych:
 - a) wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej, intensywnej kolorystyki elewacji w odcieniach: żółtego, zielonego, fioletowego, niebieskiego, pomarańczowego, różowego i czerwonego,
 - b) dopuszcza się stosowanie materiałów takich jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej – dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych rozwiązań pokrycia elewacji,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej, sidingu oraz płyt falistych;
- 5) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania od strony terenów publicznych ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, w tym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 6) w granicach planu nie wyznacza się:
 - a) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - b) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych,
 - c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów kontenerowych oraz garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej;
- 8) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z zastosowaniem oświetlenia pulsacyjnego oraz o zmiennym natężeniu światła,
 - b) zakaz umieszczania reklam poza wyznaczonymi na ten cel miejscami odpowiednio wkomponowanymi w architekturę obiektów,

- c) dla obiektów niepodlegających ochronie konserwatorskiej – ustala się możliwość lokalizowania na elewacjach nośników reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 6,0 m² na jednym budynku, a także możliwość stosowania szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0m² dla każdego podmiotu prowadzącego działalność w tym obiekcie, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej,
- d) dla obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia określone w § 10. dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych, ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) teren objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Działdowo nr 214 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 Subniecka Warszawska – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;
- 5) w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 6) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:
 - a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w § 19 niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu ochroną konserwatorską objęto obszar wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.08.1960 pod nr A – 530 oraz gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Nazwa obszaru (obiektu)	Miejscowość	Czas powstania	Oznaczenie terenu elementarnego w planie miejscowym
1	założenie urbanistyczne Starego Miasta	Działdowo	I poł. XIV.	UM.02 (zał.1.5)

- 2) w granicach planu ochroną konserwatorską objęto stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP pod nr

35-58/13, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Nazwa obszaru (obiektu)	Miejscowość	Czas powstania	Oznaczenie terenu elementarnego w planie miejscowym
1	nawarstwienia kulturowe Starego Miasta wraz z zamkiem	Działdowo	średniowiecze	KP.02, ZP.02, ZP.03 (zał.1.4) UM.02, Ti.01 (zał.1.5)

- 3) w odniesieniu do założenia urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady:
 - a) zachowania historycznych układów urbanistycznych wraz z układem komunikacyjnym i istniejącą zielenią wysoką;
 - b) nawiązanie formą i konfiguracją nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej;
- 4) w odniesieniu do obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz przepisy w zakresie prawa budowlanego;
- 5) badania archeologiczne należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) w odniesieniu do obszarów ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz przepisy w zakresie prawa budowlanego.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu do przestrzeni publicznej zaliczono: tereny placu miejskiego oznaczone symbolem PM, tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP, tereny parkingów publicznych oznaczone symbolami KP, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD, tereny ciągów pieszo – rowerowych oznaczone symbolami Kpr;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) wszystkie tereny objęte planem zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Działdowo nr 214 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 Subniecka Warszawska – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny górnicze – nie występują;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują (brak audytu krajobrazowego).

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów odrębnych należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane przyjmując minimalną powierzchnię działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym kąt położenia granicy działki względem osi drogi powinien zawierać się w przedziale 90° +/- 10°, a front działki nie może być mniejszy niż 20,0 m.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami PM.01 (rysunek nr 1.12) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu jako parking publiczny (miejski) do czasu realizacji placu miejskiego;

- 2) dla pozostałych terenów ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonym w § 19 ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) teren planu położony jest w granicach aglomeracji Działdowo wyznaczonej na podstawie Uchwały nr III/65/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie wyznaczania aglomeracji Działdowo oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Działdowo, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych w granicach działek budowlanych należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne i podziemne średniego napięcia SN oraz sieci niskiego napięcia nN,
 - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefy ochronne wynoszące odpowiednio dla średniego napięcia SN 7,5 m od osi linii i dla niskiego napięcia nN 3,0 m od osi linii,
 - c) dla projektowanych i istniejących linii średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych w obrębie stref ochronnych, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu,

- d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej infrastruktury liniowej SN i nN wyznaczone na rysunku planu strefy ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanych linii przestają obowiązywać,
 - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) obowiązuje zakaz przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne (ulice) oznaczone symbolem KD, wewnętrzne oznaczone symbolem KDW, ciągi piesze oznaczone symbolem Kx, ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolem Kpr oraz dróg zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego;
- 2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi (ulice) powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami;
- 3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy projektować i realizować w sposób oraz liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 17. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.01 – KD.11;
- 2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w drogach publicznych.

§ 18. Inwestycje celu publicznego:

- 1) na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) urządzenie miejskich terenów zieleni oznaczonych symbolem ZP.01 (rysunek nr 1.3),
 - b) urządzenie publicznych terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US.01 (rysunek nr 1.7),
 - c) urządzenie placu miejskiego oznaczonego symbolem PM.01 (rysunek 1.12);
- 2) na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) budowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Rozdział 2.**Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych**

§ 19. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Załącznik graficzny nr 1.1 (jednostka struktury przestrzennej „C” - ul. Gryczana)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MN.01 MN.02	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1)zabudowę należy realizować jako wolnostojącą; 2)dopuszcza się jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m ² ; 4)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 6)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,22; 8)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,44; 9)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; 11)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
KD.01	Teren drogi publicznej 1)droga (ulica) w klasie technicznej D – dojazdowa; 2)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3)minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.

2. Załącznik graficzny nr 1.2 (jednostka struktury przestrzennej „C” - ul. Lidzbarska)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
U.01	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, komunikacja wewnętrzna, parkingi. 1)adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m ² ; 4)maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy usługowej – trzy kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m; 5)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 6)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu i grafitu; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,6; 8)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 1,8; 9)miejsca do parkowania należy realizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe

	na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług, przy czym dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na sąsiednim terenie elementarnym oznaczonym KP.01; 10)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11)tereny elementarne zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
KP.01	Tereny parkingu 1)parking wyznaczony do obsługi terenów sąsiednich; 2)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Załącznik graficzny nr 1.3 (jednostka struktury przestrzennej „B” - ul. Wolności)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
ZP.01	Tereny zieleni urządzonej 1)teren przestrzeni publicznej - park miejski; 2)dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji, a także obiektów małej architektury; 3)obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 4)wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż – 6,0 m; 5)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 6)dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej.

4. Załącznik graficzny nr 1.4 (jednostka struktury przestrzennej „A” - Plac Marszałka J. Piłsudskiego)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
ZP.02 ZP.03	Tereny zieleni urządzonej 1)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 2)wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż – 6,0 m; 3)obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 4)teren należy obsadzić celowo komponowaną szpalerową zielenią wysoką; 5)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 6)teren elementarny położony jest w granicach stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP 35-58/13, podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 niniejszej uchwały.
KP.02	Tereny parkingów publicznych 1)teren przestrzeni publicznej parkingu publicznego; 2)nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3)teren elementarny położony jest w granicach stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP 35-58/13, podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 niniejszej uchwały.

5. Załącznik graficzny nr 1.5 (jednostka struktury przestrzennej „A” - ul. Łąkowa, ul. Katarzyny)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
UM.01	Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa lub mieszkaniowa realizowana

	łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, komunikacja wewnętrzna. 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m² – zgodnie ze stosownymi badaniami archeologicznym i historycznymi; 3)wysokość zabudowy: dla budynków usługowych i mieszkaniowych – trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowy jednak nie więcej niż 12,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 4)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 40 stopni, zgodnie z warunkami konserwatorskimi; 5)kolorystyka dachów: odcienie naturalnej czerwieni, 6)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,6; 7)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2; 8)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9)dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi; 10)miejsca postojowe należy realizować w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni usług; 11)teren elementarny położony jest w granicach założenia urbanistycznego Starego Miasta – wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.08.1960 pod nr. A – 530 – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały; 12) teren elementarny położony jest w granicach stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP 35-58/13, podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 niniejszej uchwały; 13)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
Ti.01	Tereny infrastruktury technicznej Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa. 1)maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m; 2)geometria dachów: nie ustala się; 3)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,9; 4) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,9; 5)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 6)teren elementarny położony jest w granicach stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP 35-58/13, podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 niniejszej uchwały.

6. Załącznik graficzny nr 1.6 (jednostka struktury przestrzennej „E” - ul. Przemysłowa)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
PU.01	Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i usługowa. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna. 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 700 m²; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków usługowych i produkcyjnych – nie więcej niż 15,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8 m; 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe; 6) kolorystyka dachów: nie ustala się; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,7;

	8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,9; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej usług i produkcji.
KDW.01	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

7. Załącznik graficzny nr 1.7 (jednostka struktury przestrzennej „B” - ul. Świerkowa)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
US.01	Tereny sportu i rekreacji 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m ² ; 3) nieprzekraczalnie linie zabudowy – nie wyznacza się; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków oraz obiektów i urządzeń sportowych - 12,0 m; dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy o innej geometrii wynikającej ze specjalnej konstrukcji obiektu; 6) kolorystyka dachów: nie ustala się; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4; 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 do 0,8; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnego; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych; 11) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych); 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - sportowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Załącznik graficzny nr 1.8 (jednostka struktury przestrzennej „B” - ul. Janusza Korczaka)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MW.01	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m ² ; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 19,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,5 m; 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego 30 m; 5) geometria dachów: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,50; 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,50 do 3,0; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady: a) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie

	nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych, c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenach do których inwestor posiada tytuł prawny położonych poza planem; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
KD.02	Tereny drogi publicznej 1) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej ulicy miejskiej; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

9. Załącznik graficzny nr 1.9 (jednostka struktury przestrzennej „B” - ul. Jana Matejki, ul. Leśna)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MU.01	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 200 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 14,0 m; 4) geometria dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 40 stopni; 5) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, grafitu lub brązu; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,6; 7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 do 2,4; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Załącznik graficzny nr 1.10 (jednostka struktury przestrzennej „C” - ul. Wł. Raginisa, ul. Lidzbarska, ul. Romana Dmowskiego, ul. 11 listopada, ul. Ignacego Paderewskiego, ul. Traugutta, ul. Wł. Sikorskiego,)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MW.02	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami do parkowania oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod komunikację wewnętrzną lub urządzenia infrastruktury technicznej; 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: 30 m; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej – trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe – jednak nie więcej niż 13,0 m, dla pozostałych obiektów nie więcej niż 4,5 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 40 stopni;

	5)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu i grafitu; 6)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4; 7)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,2 do 1,4; 8)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej, jako biologicznie czynnej; 9)w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady: a) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych, c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenach do których inwestor posiada tytuł prawny położonych poza planem; 10)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
MW.03 MW.05	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami do parkowania oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod komunikację wewnętrzną lub urządzenia infrastruktury technicznej; 2)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3)maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: 30 m; 4)maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej – trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe – jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów nie więcej niż 4,5 m; 5)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 40 stopni; 6)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu i grafitu; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5; 8)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 do 1,5; 9)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 11)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
MW.04	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami do parkowania oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod komunikację wewnętrzną lub urządzenia infrastruktury technicznej; 2)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3)maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: 30 m; 4)maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – cztery kondygnacje nadziemne – jednak nie więcej niż 16,0 m , dla przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 6,0m, dla pozostałych obiektów nie więcej niż 4,5 m; 5)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni; 6)kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu i grafitu; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;

	8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 do 2,4; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.03 MN.04 MN.05	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 5) geometria dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych; 6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu i grafitu; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,32; 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 do 0,64; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 55% powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.06 MN.07 MN.08 MN.09 MN.10	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe – jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 5) geometria dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych; 6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu i grafitu; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,35; 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 do 0,7; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.11 MN.12 MN.13	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe – jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci

	zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych, 7)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, grafitu lub brązu; 8)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,32; 9)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 do 0,64; 10)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 11)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 12)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi; 13)nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych, zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MN.13; 14)tereny elementarne zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
U.02	Tereny zabudowy usługowej 1)zabudowa usługowa nieuciążliwa; 2)adaptuje się istniejącą zabudowę; 3)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²; 4)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5)maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne – jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 3,0 m; 6)geometria dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleni połaci dachowych zawartym w przedziale od 20 do 40 stopni; 7)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, grafitu lub brązu; 8)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,5; 9)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 do 0,8; 10)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni zabudowy usług; 12)nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych; 13)tereny elementarne zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
U.03	Tereny zabudowy usługowej 1)zabudowa usługowa nieuciążliwa; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²; 3)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4)maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne – jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 3,0 m; 5)geometria dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleni połaci dachowych zawartym w przedziale od 30 do 40 stopni; 6)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, grafitu lub brązu; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4; 8)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 do 0,6; 9)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usług;

	11)nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych; 12)tereny elementarne zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
ZP.04	Tereny zieleni urządzonej 1)dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji, a także małej architektury; 2)maksymalna wysokość zabudowy dla dopuszczonych urządzeń – 5,0 m.
ZN.01	Tereny zieleni naturalnej 1)obowiązuje zakaz grodzienia; 2)obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ścieżek pieszo – rowerowych.
KD.03	Teren dróg publicznych 1)teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ul. Wł. Raginisa; 2)łączna szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.
KD.04 KD.06	Tereny dróg publicznych 1)istniejące i projektowane drogi publiczne; 2)droga (ulica) w klasie technicznej D – dojazdowa; 3)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m.
KD.05 KD.07 KD.08 KD.09 KD.10 KD.11	Tereny dróg publicznych 1)istniejące i projektowane drogi publiczne; 2)droga (ulica) w klasie technicznej D – dojazdowa; 3)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m.
Kpr.01 Kpr.02 Kpr.04	Tereny ciągu pieszo- rowerowego 1)szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. 2)nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych, zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczony symbolem Kpr.04;
Kpr.03	Tereny ciągu pieszo- rowerowego 1)szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.

11. Załącznik graficzny nr 1.11 (jednostka struktury przestrzennej „C” - ul. 11 Listopada)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MN.17	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1)adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m ² ; 3)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe – jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m; 5)geometria dachu: dachy wielospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 30 do 45 stopni; 6)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, grafitu lub brązu; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,30; 8)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 do 0,6;

	9)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 11)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	--

12. Załącznik graficzny nr 1.12 (jednostka struktury przestrzennej „D” - ul. Marii Skłodowskiej–Curie, ul. Chopina)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
PM.01	Tereny placu miejskiego Przeznaczenie podstawowe: publiczny plac miejski. Przeznaczenie uzupełniające: ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, zieleni. 1)maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5 m; 2)ustala się wprowadzenie nasadzeń szpalerowych zieleni wysokiej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3)ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania jako parking publiczny – obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt. 1.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

Romuald Remiszewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/103/19

Rady Miasta Działdowo

z dnia 2 października 2019 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1.1

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO - 12 TERENÓW

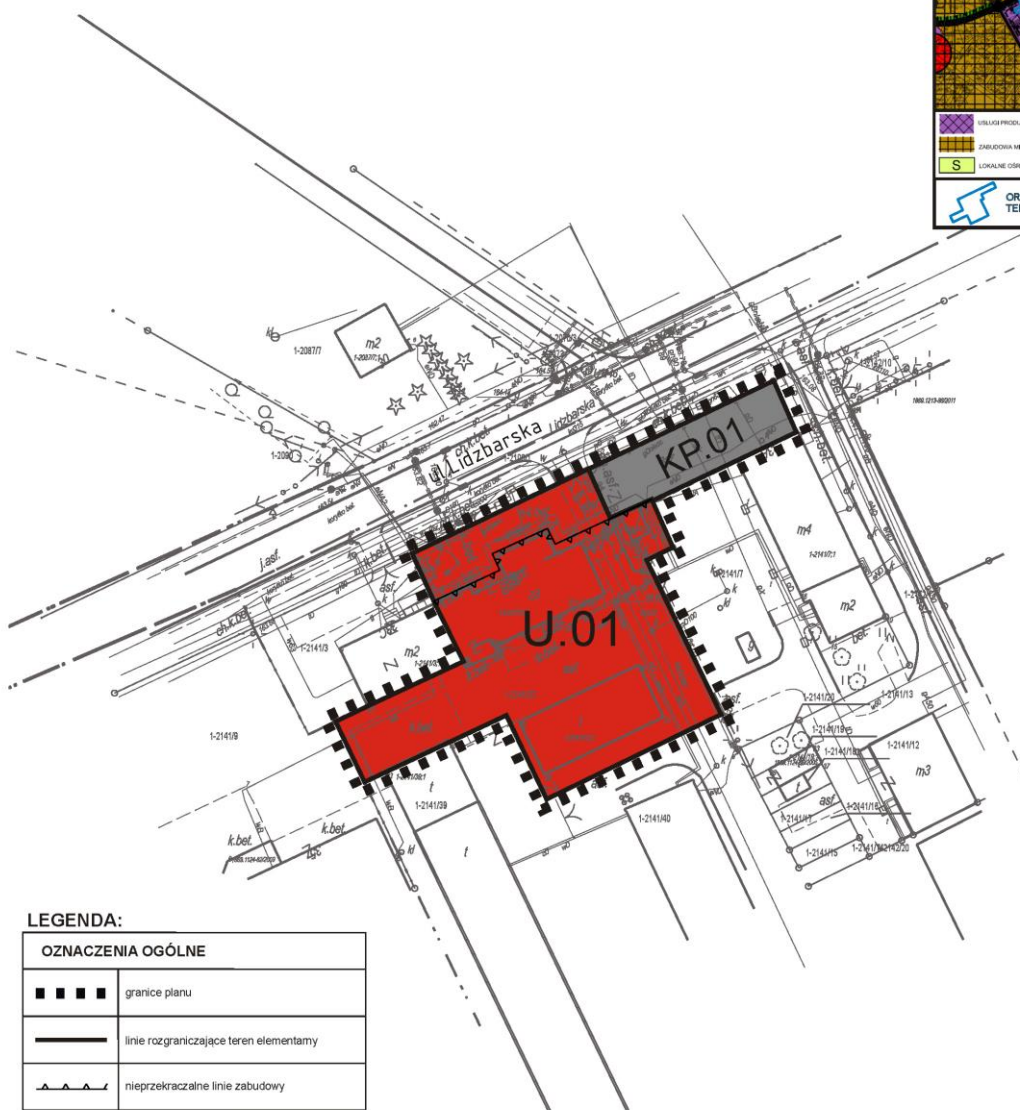


ZAŁĄCZNIK NR 1.2

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO - 12 TERENÓW

SKALA 1:1000

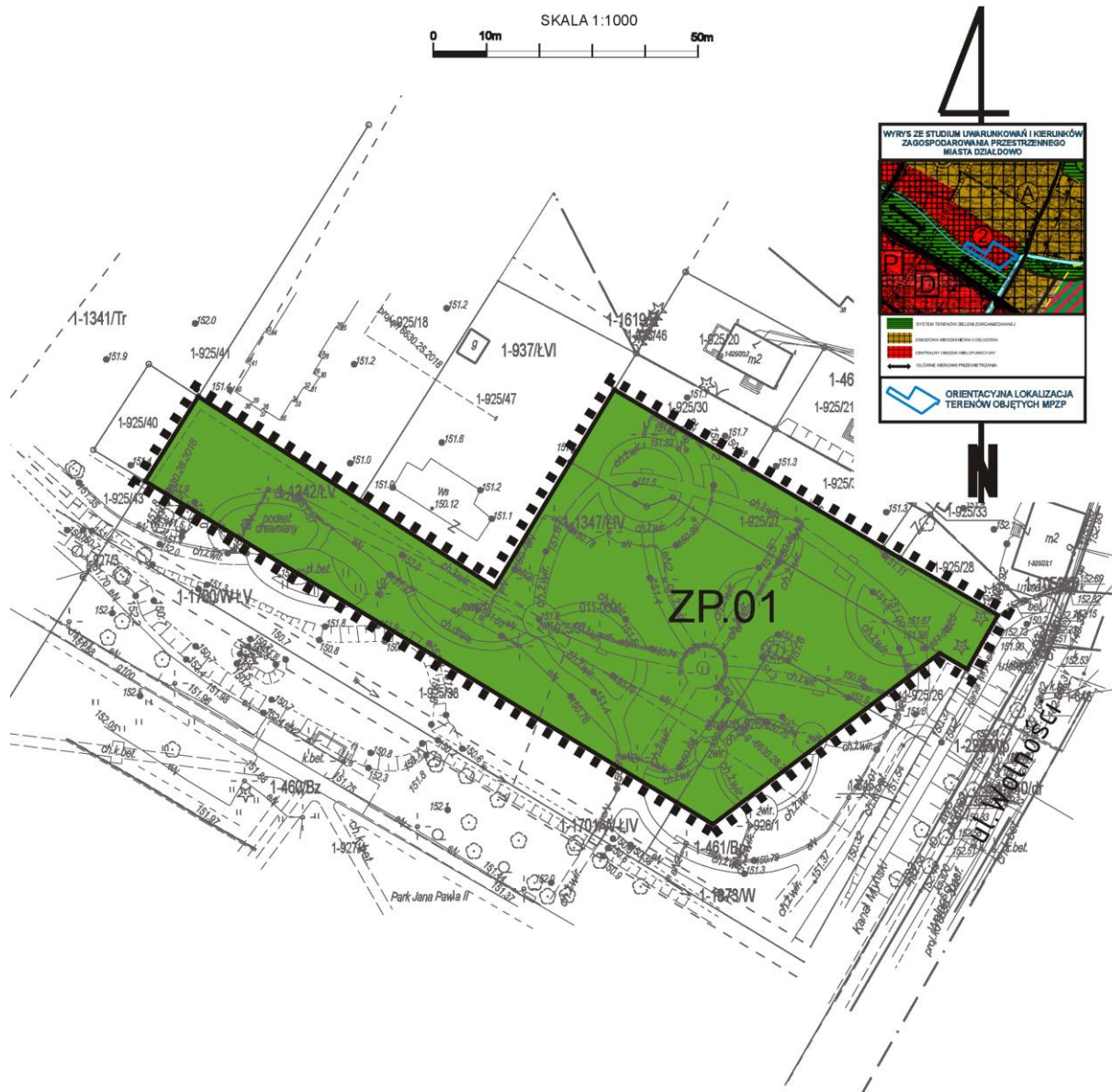
0 10m 50m



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
■ ■ ■ ■	granice planu
—	linie rozgraniczające teren elementy
—	nieprzekraczalne linie zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENU	
U	tereny zabudowy usługowej
KP	tereny parkingów

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO -12 TERENÓW



OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice planu
	linie rozgraniczające teren elementarny
PRZEZNACZENIE TERENU	
	tereny zieleni urządzonej

ZAŁĄCZNIK NR 1.4

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO - 12 TERENÓW



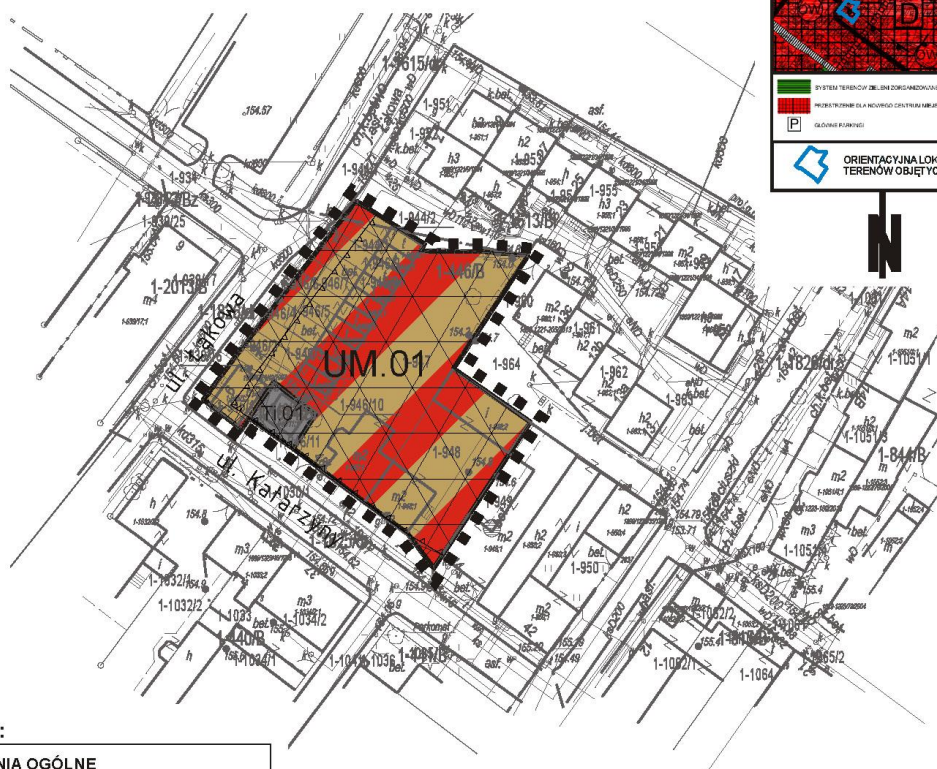
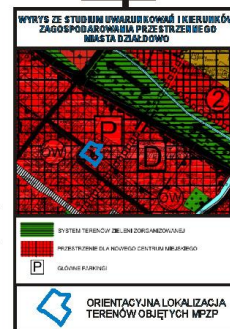
ZAŁĄCZNIK NR 1.5

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO - 12 TERENÓW

SKALA 1:1000

0 10m 50m

4

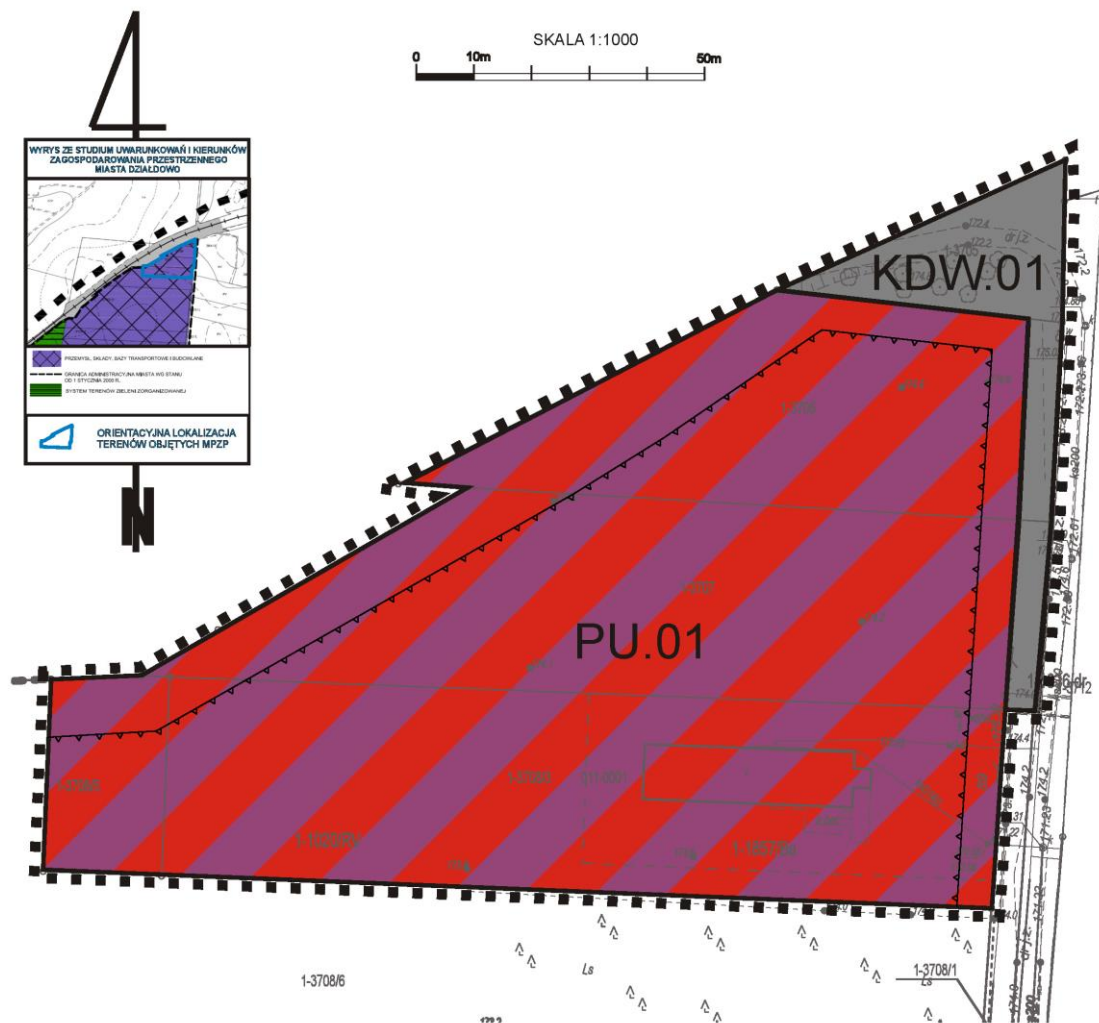


LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
■ ■ ■ ■	granice planu
—	linie rozgraniczające teren elementarny
▲ ▲ ▲	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obszar ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP
	obszar ochrony konserwatorskiej założenia urbanistycznego Starego Miasta
PRZEZNACZENIE TERENU	
UM	tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej
TI	tereny infrastruktury technicznej

ZAŁĄCZNIK NR 1.6

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO - 12 TERENÓW



LEGENDA:

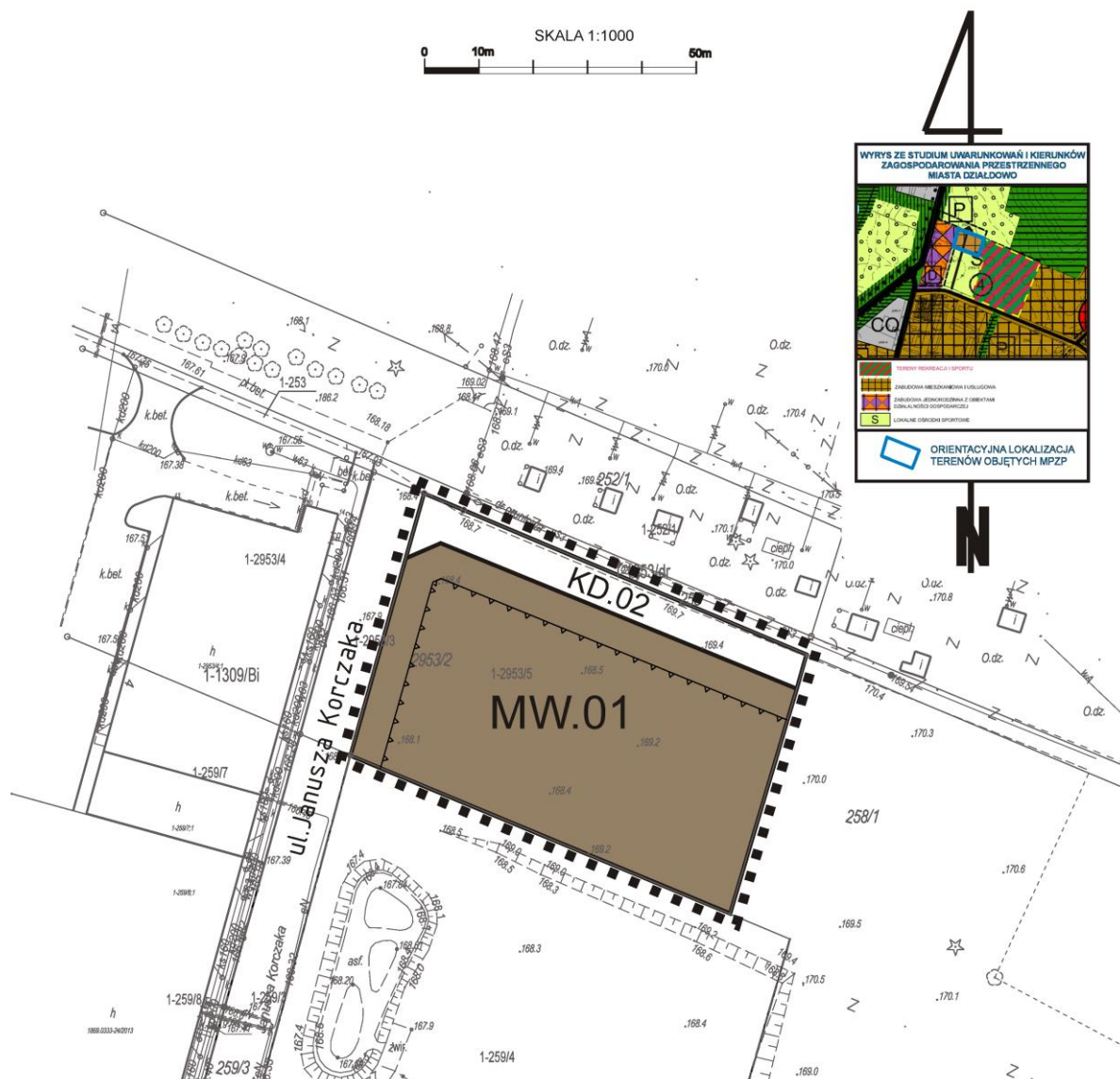
OZNACZENIA OGÓLNE	
■ ■ ■ ■	granice planu
—	linie rozgraniczające teren elementarny
▲ ▲ ▲	nieprzekraczalne linie zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENU	
PU	tereny zabudowy przemysłowo - usługowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA DZIAŁDOWO -12 TERENÓW



ZAŁĄCZNIK NR 1.8

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO - 12 TERENÓW



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
■ ■ ■	granice planu
—	linie rozgraniczające teren elementarny
—▲—▲—▲—	nieprzekraczalne linie zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENU	
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
KD	tereny dróg publicznych

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO - 12 TERENÓW



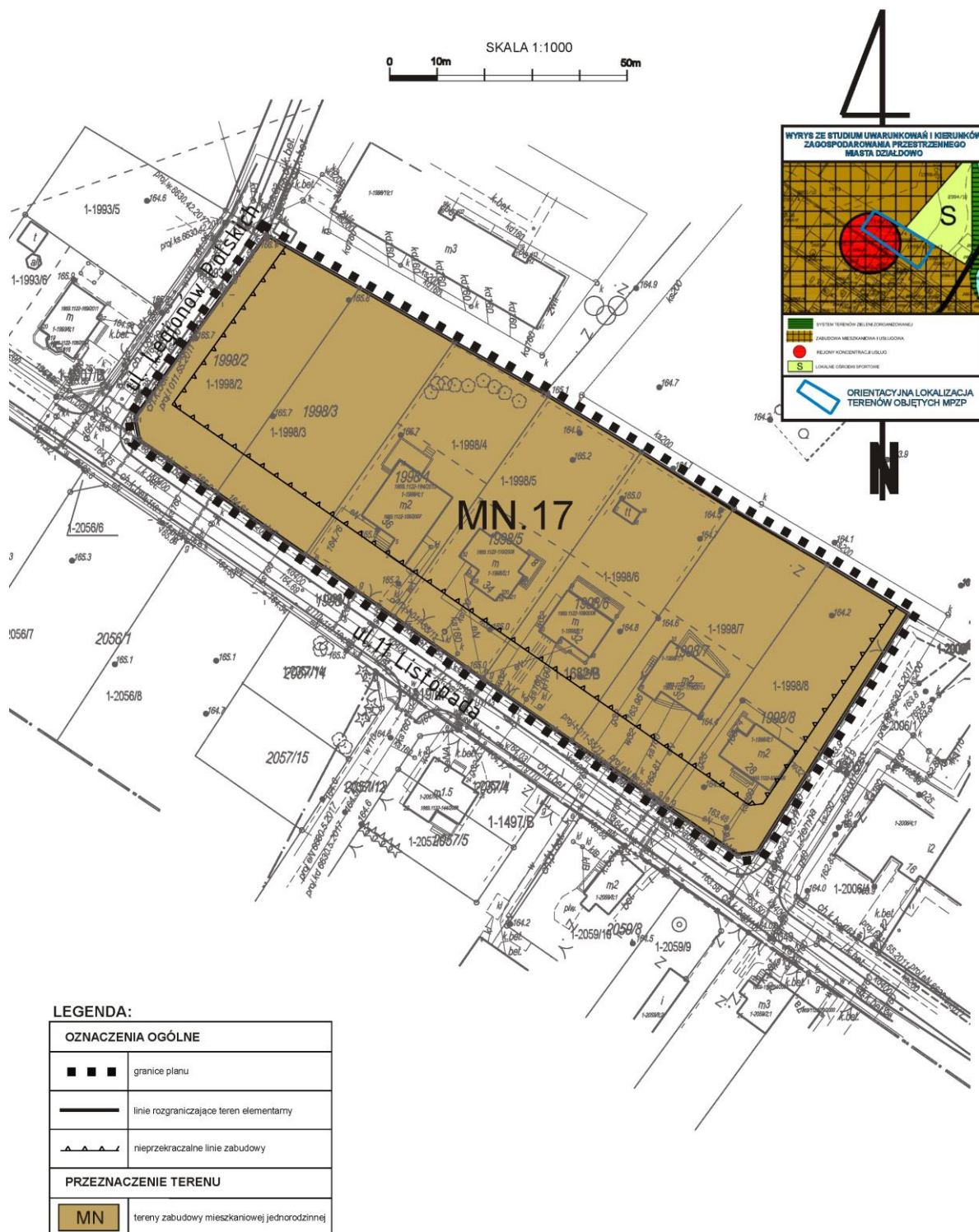
LEGENDA:	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice planu
	linia roznograniczająca teren elementarny
	nieprzekraczalna linia zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENU	
	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

ZAŁĄCZNIK NR 1.10



ZAŁĄCZNIK NR 1.11

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO - 12 TERENÓW



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO - 12 TERENÓW



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/103/19

Rady Miasta Działdowo

z dnia 2 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy : zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa – 12 terenów

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących wyłożenia projektu planu w dniach 24 czerwca 2019 r. do 23 lipca 2019 r., w sposób następujący:

[illegible]

								historycznych ustępuje nowym rozwiązaniom traktującym przestrzeń publiczną w sposób uniwersalny, czego przykłady znaleźć można choćby w kilku miastach polskich. Przykładem może być rewitalizacja placu przed dworcem głównym we Wrocławiu, a z mniejszych miast, rewitalizacja terenów dawnego dworca PKS w Pleszewie. W każdym przypadku tereny zlokalizowane w sąsiedztwie dworca uzyskały nowy wymiar przestrzeni publicznej o wielofunkcyjnym wymiarze. Najlepszym sposobem zaprojektowania tego rodzaju przestrzeni publicznej jest organizacja konkursu urbanistyczno- architektonicznego, w którym wyłoniony zostanie projekt o wysokich walorach urbanistycznych i architektonicznych, uwzględniający również kontekst lokalny. Odnosząc się do uwagi zawartej w punkcie 2. i 3. należy stwierdzić, że zmiana przeznaczenia podstawowego w stosunku do obecnie obowiązującego planu uniemożliwiłaby praktycznie realizację przestrzeni publicznej w tej lokalizacji. Usługi komercyjne, w tym usługi handlu jako przeznaczenie podstawowe doprowadziłyby do maksymalizacji powierzchni użytkowej i komercjalizacji przestrzeni. Przestrzeń publiczna, w tym również obsługa podróży zepchnięta zostałyby do minimalnego wymiaru w zagospodarowaniu nieruchomości. Zatem zmiana przeznaczenia terenu byłaby niezgodna z obecną polityką przestrzenną miasta, zmierzająca do utworzenia na bazie dworca kolejowego i dworca autobusowego atrakcyjnej przestrzeni publicznej, również w postaci placu miejskiego, stanowiącej wizytówkę miasta. Na marginesie należy dodać, że zaproponowane w zmianie planu ustalenia dotyczące tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu umożliwiają utrzymanie funkcji dworca autobusowego w stanie dotychczasowym. Natomiast cały fragment terenu zawarty pomiędzy ul. Chopina i ul. Marii Skłodowskiej-Curie wymaga kompleksowych rozwiązań, najlepiej w ramach konkursu urbanistyczno-architektonicznego.
3	07.08.2019r.	Zbigniew Kociela	1) „W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo - 12 terenów, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 2105 poprzez przywrócenie przeznaczenia na cele usługowe (zgodnie z przeznaczeniem określonym w obowiązującym obecnie planie miejscowym). Powyższe koresponduje z rozpoczętymi robotami budowlanymi, na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego. Ponadto wnoszę o wprowadzenie ochrony pozostałych terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 544 przed uciążliwościami związanymi z samą drogą oraz terenu usług produkcyjnych, hurtowych i transportowych, położonych po drugiej stronie drogi wojewódzkiej, m.in. poprzez wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od drogi. W obecnie obowiązującym planie miejscowym działka nr 2105, przeznaczona jest na cele usługowe i zgodnie z tym przeznaczeniem prowadzony proces inwestycyjny polegający na budowie okręgowej stacji kontroli pojazdów (pozwolenie na budowę jest prawomocne). Procedowana obecnie zmiana planu zmienia przeznaczenie działki na cele mieszkalne, co sprawi, że wykonywana inwestycja (i działająca w przyszłości stacja kontroli pojazdów) będzie niezgodna z projektem planu (w jego obecnym kształcie), co zupełnie zmienia zasady zagospodarowania przedmiotowego terenu i przekłada się na spadek zaufania do jednostki samorządu terytorialnego (trudno jest decydować się na inwestycje w mieście, w którym tereny inwestycyjne mogą nagle stracić swój inwestycyjny charakter). Należy także zwrócić uwagę, że miasto pozbawia się realnych przychodów z tytułu podatku od nieruchomości, które w przypadku realizacji funkcji usługowej wyniosą znaczenie więcej niż w przypadku zabudowy mieszkalnej. Kolejno jednak samorząd naraża się na roszczenie odszkodowawcze właścicieli, których nieruchomości stracą na wartości w perspektywie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ład przestrzenny powinien uwzględniać uwarunkowania i wymagania wszystkich mieszkańców, w tym inwestorów. Abstrahując od powyższego zastanawiający jest sens zmiany przeznaczenia dla działek wzdłuż drogi wojewódzkiej (zwłaszcza w tej części miasta) na cele mieszkalne jednorodzinne. Droga wojewódzka nr 544 jest jednym z najważniejszych wjazdów do miasta, natomiast po jej drugiej stronie położona jest rozwijająca się strefa produkcyjna. Takie sąsiedztwo powoduje powstawanie uciążliwości, które będą powodować obniżenie jakości życia mieszkańców oraz będzie prowadzić do powstawania konfliktów społecznych. Zabudowa usługowa wprowadzona w obowiązującym planie miejscowym stanowi swoisty bufor oddzielający drogę wojewódzką i strefę produkcyjną od położonego dalej osiedla mieszkaniowego. W odniesieniu do realizowanej stacji kontroli pojazdów należy zwrócić uwagę, że została ona zaprojektowana z poszanowaniem sąsiednich terenów przeznaczonych na cele mieszkalne. Zabudowa zlokalizowana ma być w odległości ponad 40m od najbliższych terenów przeznaczonych w obecnym planie na cele mieszkaniowe, oraz przewiduje realizację zieleni oddzielającej od terenów sąsiednich, ponadto wszelka obsługa komunikacyjna będzie realizowana poza terenami mieszkalnymi. Zastanawiające jest także wprowadzanie dodatkowych terenów mieszkaniowych w odniesieniu do bilansu terenów. Na potrzeby	Jednostka ew:0001 Dz. 2105	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.07, MN.13, terenów dróg publicznych KD.09 oraz tereny ciągu pieszego – rowerowego Kpr.03		nie	Uwaga nieuwzględniona. Burmistrz Miasta Działdowo po przeanalizowaniu ustaleń projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo - 12 terenów oraz dokumentacji projektowej i decyzji w zakresie pozwolenia na budowę obejmującego fragment przedmiotowej nieruchomości, postanowił złożyć wniosek o wyłączenie terenu objętego pozwoleniem na budowę z opracowania zmiany planu (uchwała nr X/101/19 Rady Miasta Działdowo z dnia 5 września 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miasta Działdowo Nr XXXIX/342/18 z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo). W odniesieniu do pozostałej części działki nr ew. 2105 utrzymano rozwiązanie przyjęte w projekcie zmiany planu, zmierzające do zmiany dotychczasowego przeznaczenia funkcjonującego jako tereny zabudowy mieszkalno – usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny położone na północ od drogi wojewódzkiej nr 544 to obecnie najważniejszy kierunek rozwoju budownictwa mieszkaniowego o charakterze ekstensywnym. Przewagę stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z całkowitym uspokojeniem ruchu samochodowego wewnątrz osiedla. Dotychczasowe przeznaczenie terenów położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej całkowicie kolidowało (budziło również niepokój nowych mieszkańców) z rozwijającą się zabudową mieszkaniową. W ramach usług dopuszczonych w obecnie obowiązującym planie możliwa była lokalizacja obiektów uciążliwych, nie tylko ze względu na rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej (np. warsztaty samochodowe), ale również ze względu na znacznie większy ruch samochodów. Tym bardziej, że kwestia bezpośredniego podłączenia terenów usługowych do drogi wojewódzkiej nr 544 jest znacznie ograniczona. Spowodowałoby to zwiększenie ruchu nie tylko samochodów osobowych, ale również dostawczych i ciężarowych po drogach osiedlowych w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych. Na tej podstawie przyjęto założenie, że bezpieczniejszym rozwiązaniem z punktu widzenia polityki przestrzennej miasta będzie ograniczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, tym bardziej, że znaczna rezerwa terenów przeznaczonych na takie właśnie cele została zachowana w północnej części miasta. Zarówno obecne ustalenia planu, jak i projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego umożliwia wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony drogi wojewódzkiej, chociażby w trakcie projektowania i realizacji ścieżki pieszej i rowerowej. Możliwe są również nasadzenia alejowej w obecnym pasie drogi wojewódzkiej. Odnosząc się do kwestii finansowych poruszanych w uwadze warto podkreślić, że przeznaczenia terenów na cele zabudowy usługowej nie należy utożsamiać z realnymi dochodami budżetu gminy. Przeznaczenie terenu na cele usługowe zostało ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2002 r. Zatem dochody budżetu gminy związane z przeznaczeniem terenów należy rozpatrywać w kategoriach potencjalnych, a nie realnych. Minęło 17 lat od momentu podjęcia decyzji o przeznaczenia na cele usługowe do momentu lokalizacji konkretnego przedsięwzięcia o charakterze usługowym na fragmencie terenu. Bilansu terenów sporządzony został na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo uchwalonej w 2016 roku. Bilans odnosi się do polityki przestrzennej samorządu i określa bariery dotyczące wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte zmianą planu, w tym działka nr ew. 2105 położone są już w granicach oznaczonych w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zatem nie podlegają ograniczeniom wynikającym z bilansu terenów.

			zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2016 r. (uchwała nr XIX/173/16 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 czerwca 2016 r.) sporządzono analizę zapotrzebowania na nową zabudowę i bilans terenów, w której stwierdzono, że obecna chłonność terenów mieszkaniowych (czyli terenów na których możliwe jest uzupełnienie istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej) w perspektywie 30 letniej jest niemal trzykrotnie większa niż maksymalne zapotrzebowanie (czyli zgodnie z przyjętymi w studium założeniami, w ciągu 30 lat nowi mieszkańcy będą wstanie zasiedlić jedynie niespełna 40% terenów na których obecnie dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa (przy czym zaznaczyć trzeba, że przyjęte w studium założenia są dość optymistyczne), natomiast w odniesieniu do zabudowy produkcyjnej i usługowej chłonność terenu w odniesieniu do zapotrzebowania określono jako „zbilansowane” (czyli tereny przeznaczone na cele produkcyjne i usługowe odpowiadają przewidywanemu zapotrzebowaniu). W odniesieniu do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na pozostałych działkach wzdłuż drogi wojewódzkiej należy rozważyć zasadność wprowadzenia rozwiązań obniżających uciążliwości opisane powyżej. Zasadnym wydaje się wprowadzenie funkcji przejściowej (np. usługowej) lub/oraz pasa zieleni izolacyjnej”					
4	07.08.2019r.	Zbigniew Kociela	1) „1) usunięcie niespójności uzasadnienia projektu planu ze stanem faktycznym” „Ad. 1)Zgodnie z pkt. 3) uzasadnienia do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu, wskazuje się, że przeznaczenie określone w planie: „skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.” Porównanie przeznaczenia określonego w obecnym planie miejscowym oraz procedowanej zmiany prowadzi do wniosku, że w wielu przypadkach przeznaczenie na cele usługowe zostało zmienione na cele mieszkaniowe jednorodzinne lub tereny zielone. Dotyczy to przede wszystkim terenów na załącznikach 1.3, 1.10 (załącznik obejmujący największą powierzchnie), 1.11. Tylko na załączniku nr 1.10 zmieniono zabudowę usługową na zabudowę mieszkaniową jednorodziną na powierzchni około 6ha. Zgodnie z Uchwałą NR XLVII/398/18 Rady Miasta Działdowo z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, wysokość podatku od nieruchomości gruntowych dla terenów mieszkaniowych wynosi 0,38 zł/m ² natomiast dla terenów usługowych 0,87 zł/m ² , czyli znacznie mniej. Jeszcze większa różnica jest w przypadku nieruchomości budynkowych, gdzie wartość podatku wynosi 0,7 zł/m ² (powierzchni użytkowej) dla budynków mieszkalnych oraz 22,15 zł/m ² (powierzchni użytkowej) dla budynków usługowych. Ponadto w związku ze zmianą planu zmieni się sieć dróg publicznych, których realizacja obciąża budżet gminy. Z porównania planów (obecnego i projektowanego) wynika, że sieć drogowa się wydłuży (w celu prawidłowego skomunikowania tereny mieszkaniowe wymagają więcej dróg publicznych). Należy zatem stwierdzić, że przychody miasta faktycznie spadną (zwłaszcza w odniesieniu do wartości podatku od nieruchomości).” 2) „2) doprowadzenie procedury sporządzania planu do zgodności z przepisami prawa, zwłaszcza z art. 17a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.” „Zgodnie ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z ochroną danych osobowych (RODO), wprowadzono obowiązek dodawania m.in. do ogłoszenia/obwieszczenia o wyłożeniu planu do publicznego wglądu informacji o przetwarzaniu danych osobowych. Ogłoszenie/ obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu ukazało się już po wejściu w życie ww. zmiany ustawy, a co za tym idzie treść ogłoszenia narusza powszechnie obowiązujące przepisy dotyczące procedury planistycznej. Należałoby także wprowadzić korektę odnośnie terminu składania uwag, ponieważ zgodnie z ogłoszeniem/ obwieszczeniem można je składać do 7 sierpnia 2018 r. Powyższe powoduje, że procedurę zgłaszania uwag do planu należy powtórzyć”	-	1) uzasadnienie do uchwały	nie	Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo - 12 terenów zdecydowano o nie uwzględnieniu uwag dotyczących uzasadnienia do projektu planu (uzasadnienie nie jest elementem uchwały) oraz uwag dotyczących procedury sporządzania planu. W zakresie uwagi nr 1 dotyczącej usunięcia niespójności projektu planu ze stanem faktycznym w zakresie sformułowania dotyczącego zwiększonych wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości należy podkreślić, że uzasadnienie do projektu planu nie jest częścią składową uchwały. Ponadto żądanie usunięcia niespójności ze stanem faktycznym nie znajduje uzasadnienia właśnie w przytaczanym przez składającego uwagę stanie faktycznym. Tereny objęte zmianą planu w większości pozostają niezabudowane. Zgodnie z obecnie obowiązującym planem są to w większości tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Możliwa jest zatem na tych terenach lokalizacja funkcji zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej. Teza o zwiększonych wpływach do budżetu miasta w przypadku lokalizacji funkcji usługowej jest czysto hipotetyczna. Poza tym należy wskazać, że zawarte w uzasadnieniu do projektu planu sformułowanie dotyczące zwiększonych wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu i dotyczy zsumowany wpływów wynikających z zagospodarowania wszystkich terenów. Uwaga nieuwzględniona. Uwagę nr 2, dotyczącą zgodności procedury sporządzenia planu z przepisami prawa w zakresie art. 17a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać za niezasadną. W zakresie przepisów o ochronie danych osobowych (RODO) ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu są zgodne z procedurami wdrożonymi przez Burmistrza Miasta Działdowo, zamieszczonymi w Biuletynie Informacji Publicznych pod adresem: http://bip.dzialdowo.eu/artykul/590/3675/informacja-o-przetwarzaniu-danych-osobowych-w-urzedzie-miasta-dzialdowo-klauzula-informacyjna .	

							nie	Natomiast termin składania uwag wyznaczony został zgodnie z procedurą opisaną w art. 17 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (14 dni).
--	--	--	--	--	--	--	-----	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/103/19

Rady Miasta Działdowo

z dnia 2 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowaniadotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo – 12 terenów

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w *Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo – 12 terenów* w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1	budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.01 – KD.11	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym
2	budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w drogach publicznych	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym