

**UCHWAŁA NR XLI/353/18
RADY MIASTA DZIAŁDOWO**

z dnia 24 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo na obszarze dotyczącym terenów położonych pomiędzy ul. Gminną i ul. Przemysławą

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 2017 r. poz. 1073,1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) Rada Miasta Działdowo po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Działdowo, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo na obszarze dotyczącym terenów położonych pomiędzy ul. Gminną i ul. Przemysławą, zwaną dalej planem.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXIX/259/17 z dnia 30 maja 2017 r. Rady Miasta Działdowo w sprawie opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo na fragmencie dotyczącym terenów położonych pomiędzy ul. Gminną i ul. Przemysławą, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 r.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo na obszarze dotyczącym terenów położonych pomiędzy ul. Gminną i ul. Przemysławą”;
- 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 zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UP – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
 - Ti – tereny infrastruktury technicznej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 10)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12)spół i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1)linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 3)terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 4)przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5)przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6)wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć sposób mierzenia wysokości budynku określony w przepisach w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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

- 1)granic planu;
- 2)symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3)linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4)nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5)strefy ograniczonego zagospodarowania związanej z napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia;
- 6)strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2)w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 3)w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4)w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5)w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6)ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 7)ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

8)wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych – zakaz nie dotyczy terenu elementarnego oznaczonego symbolem UP.01;

9)ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w odcieniach: żółtego, zielonego, fioletowego, niebieskiego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;

b) zakaz stosowania na elewacjach budynków paneli syntetycznych tzw. sidingu;

10)w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:

a) możliwość lokalizacji jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o wysokości do 6,0 m od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 20 m² dla jednego terenu elementarnego;

b) zakaz lokalizacji reklam z oświetleniem pulsacyjnym i ekranów;

c) dopuszcza się na elewacjach budynków lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 20 m² na jednym budynku;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1)teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Działdowo nr 214 – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;

2)w zakresie przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w sprawie ochrony środowiska, w tym w szczególności przepisy rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3)w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4)w granicach planu zakazuje się lokalizacji działalności produkcyjnej lub usługowej powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub składowania nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu;

5)w zakresie lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości obowiązują przepisy odrębne, w tym w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1)zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2)zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1)teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Działdowo nr 214 – 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).

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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 należy odprowadzać do gruntu lub do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 oraz sieci niskiego napięcia,
 - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,0 m od osi linii strefy ograniczonego zagospodarowania oznaczone na rysunku planu,
 - c) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczone na rysunku planu strefy ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanych linii przestają obowiązywać,
 - e) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) 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) w granicach planu występuje gazociąg średniego ciśnienia DN110,

- b) dla gazociągu średniego ciśnienia wyznaczono w odległościach 4,0 m od osi gazociągu strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu,
- c) w strefie kontrolowanej obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenu,
- c) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10)w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną 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 zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej;
- b) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zakazem stosowania systemów wysokoemisyjnych;

12)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 unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1)obszar planu przylega od strony zachodniej do ulicy Przemysłowej, która jest drogą miejską o nawierzchni gruntowej, od strony wschodniej sąsiaduje z ul. Gminną, a od południowej z ul. Północną;
- 2)połączenie komunikacyjne terenów objętych planem należy realizować z ul. Gminnej, Przemysłowej lub Północnej;
- 3)remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4)lokalizacja miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
UP.01	<p>Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa bezpieczeństwa publicznego, w tym areszt i zakład karny, zabudowa administracyjno – socjalna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna, zabudowa gospodarcza, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń, urządzenia i obiekty sportowe.</p> <p>1) wszystkie budynki w granicach działki budowlanej powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów;</p> <p>2) zabudowę produkcyjną (przeznaczenie uzupełniające) należy realizować w sposób zapewniający zachowanie odpowiednich norm w zakresie negatywnego oddziaływania o charakterze uciążliwym (hałas, drgania, pyły i inne</p>

zanieczyszczenia) w stosunku do zabudowy przeznaczenia podstawowego, w tym w szczególności zabudowy zamieszkania zbiorowego;

3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 0,2 ha;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym od strony gazociągu średniego ciśnienia należy dodatkowo uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków zakładu karnego i aresztu śledczego – pięć kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 18,0m, dla budynków administracyjno-socjalnych – trzy kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynków garażowych, warsztatowych i gospodarczych – 8,0 m, dla budynków produkcyjnych – 12,0 m;

6) geometria dachów – dachy wielospadowe, dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci głównych nie większym niż 35°;

7) kolorystyka dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70;

9) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;

10) maksymalna intensywność zabudowy – 2,50;

11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych terenu w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej plus 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;

13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 pkt 8 niniejszej uchwały;

15) w granicach terenu elementarnego przebiega gazociąg średniego ciśnienia, dla którego wyznaczono strefę kontrolowaną w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 pkt 9 niniejszej uchwały.

UP.02

Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazyny, składy.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa administracyjno-socjalna, garaże, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.

1) adaptuje się istniejącą zabudowę;

2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 0,2 ha;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków administracyjno - socjalnych – trzy kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 14,0 m, dla budynków garażowych – 8,0 m, dla budynków produkcyjnych i usługowych – 15,0;

5) geometria dachów – dachy wielospadowe, dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci głównych nie większym niż 45°;

6) kolorystyka dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości;

7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60;

8) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

9) maksymalna intensywność zabudowy – 0,80;

10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

	<p>11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 5 zatrudnionych osób plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni zabudowy usług i produkcji;</p> <p>12) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 pkt 8 niniejszej uchwały.</p>
Ti.01	<p>Tereny infrastruktury technicznej</p> <p>1) teren przeznaczony pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń.</p>
ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>1) teren zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym;</p> <p>2) cały teren należy urządzić celowo komponowaną zielenią wysoką i niską stanowiącą izolację pomiędzy terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej (poza granicami planu) a projektowanymi terenami zabudowy usługowej i produkcyjnej;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>

Rozdział III. Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 roku w granicach niniejszego planu.

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

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Romuald Remiszewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/353/18

Rady Miasta Działdowo

z dnia 24 maja 2018 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIAŁDOWO
NA OBSZARZE DOTYCZĄCYM TERENÓW POŁOŻONYCH POMIĘDZY UL. GMINNĄ I UL. PRZEMYSŁOWĄ

SKALA 1:1000
0 10 50 100



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	PRZEZNACZENIE TERENÓW
— — — — —	UP tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej
— — — — —	TI tereny infrastruktury technicznej
— — — — —	ZP tereny zieleni urządzonej
eS	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
▨	strefa ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
g	istniejący gazociąg średniego ciśnienia
▨	strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia

I. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy : Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo na obszarze dotyczącym terenów położonych pomiędzy ul. Gminną i ul. Przemysłową

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących projektu planu w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa i adres składającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag		Wyjaśnienia
						tak	nie	
1.	09.03.2018r.	Michał Oman (adres w aktach sprawy)	„Projekt planu na terenie UP.01 ustala jako przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową bezpieczeństwa publicznego, w tym areszt i zakład karny, zabudowa administracyjno-socjalna. Zgodnie z art. 6 ust 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami <i>budowa i utrzymanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich</i> – stanowi cel publiczny. Niestety w projekcie planu teren UP.01 nie został wskazany zgodnie z art. 15 ust 3 pkt 4a i 4b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako teren przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego. W związku z powyższym należałoby wprowadzić do projektu planu zapisy zgodnie z obowiązującymi przepisami.”	Teren elementarny oznaczony symbolem UP.01	Ustalenia ogólne planu.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. W trakcie przeprowadzonej procedury, projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz przez instytucje i organy uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Ustalenia planu, zarówno w części ogólnej, jak i szczegółowej zawierają niezbędne zapisy wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto po przeanalizowaniu zapisów planu stwierdzono, iż ustalenia szczegółowe w odniesieniu do terenu elementarnego UP.01 w przeznaczeniu podstawowym rozstrzygają jednoznacznie, że jest to teren zabudowy usług bezpieczeństwa publicznego, w tym areszt i zakład karny, zabudowa administracyjno-socjalna. Zgodnie z wykazem inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami areszt i zakład karny zawiera się w ich katalogu (art. 6 pkt 7): budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich. Art. 15 ust. 3 pkt 4a i 4b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż w planie miejscowym w zależności od potrzeb można określić granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Jednak w odniesieniu do terenu elementarnego UP.01 nie można wyznaczyć ścisłych granic inwestycji celu publicznego, jaką jest budowa aresztu śledczego i zakładu karnego, ponieważ jako przeznaczenie uzupełniające występuje m.in. zabudowa produkcyjna, która nie jest celem publicznym.
2.			„W §10 projektu planu zaproponowano stawkę procentową w wysokości 30%, która obowiązuje dla wszystkich terenów, co wydaje się błędem, zwłaszcza w sytuacji kiedy na obszarze planu występuje teren inwestycji celu publicznego UP.01.”	Cały teren	§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu przepisów prawa stwierdzono, że nie ma podstaw prawnych do różnicowania stawki procentowej dla różnych właścicieli. Z punktu widzenia zapisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zróżnicowanie stawki procentowej narażałoby na zarzut nierównego traktowania obywateli RP. Wprowadzenie różnych wartości stawki procentowej opłaty planistycznej byłoby również nieracjonalne z punktu widzenia budżetu miasta. Oznaczałoby praktyczny brak możliwości naliczenia opłaty planistycznej (koszty postępowania przekroczyłyby wysokość opłaty). Zaproponowana wysokość stawki procentowej odnosi się do praw właścicieli i interesu publicznego w sposób racjonalny. Natomiast do kompetencji Rady Miasta należy ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty planistycznej w

3.			Cały teren	§7 ust. 2 pkt 4 „4) w granicach planu zakazuje się lokalizacji działalności produkcyjnej lub usługowej powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływania na środowisko, w tym w szczególności uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub składowania nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu;”	-	nie	drodze uchwały. Uwaga nieuwzględniona. Cytowany zapis ustaleń projektu planu był warunkiem uzyskania pozytywnej opinii z Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Olsztynie. W uzyskaniu opinii niezbędne było zachowanie zapisu §7 ust. 2 pkt 4 w niezmienionym brzmieniu. Wykreślenie słowa „nieestetycznych” zmienia sens zdania, ponieważ nie zabrania się bezwzględnie składowania odpadów w eksponowanym miejscu. Zatem słowo „nieestetycznych” jest niezbędne do zachowania zamierzenia organu wydającego opinię.
4.	05.04.2018 r.	Odachowski Marian (adres w aktach sprawy)	Cały teren	Ustalenia ogólne planu	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Studium nie ustala przeznaczenia terenu, a jedynie określa przyszłe kierunki zabudowy i zagospodarowania. Jest to dokument o charakterze strategicznym określającym politykę przestrzenną miasta. Ustalenia studium poprzez określenie kierunków, wyznaczają ramy zabudowy i zagospodarowania terenu, które można przyjąć w planie. W zależności od rozpoznanych uwarunkowań granice przyszłej zabudowy zostają jednoznacznie ustalone na rysunku planu. Wyniki przeprowadzonych analiz na potrzeby projektu planu pokazały, że granice planu zawierają się w następujących kierunkach rozwoju zabudowy, oznaczonych na rysunku Studium jako: <ul style="list-style-type: none"> • strefa produkcji i składów - usługi produkcyjne i hurtowe, • strefa zabudowy mieszkaniowej i usługowej - zabudowa jednorodzinna z obiektami działalności gospodarczej, zabudowa mieszkaniowa i usługowa, • rejon koncentracji usług (wschodnia granica planu). Na stronie 17 części tekstowej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Działdowo w rozdziale 5.5 Zagospodarowanie stref polityki przestrzennej znajduje się zapis dotyczący interpretacji granic stref polityki przestrzennej: „Dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korekty wskazanej granicy na styku pomiędzy poszczególnymi strefami”. Pokazany na rysunku Studium rejon koncentracji usług może zostać rozszerzony o tereny objęte projektem planu. Zatem występuje pełna zgodność Studium z ustaleniami projektu planu.

5.		<p>„Rozdział I-Ustalenia ogólne § 7 pkt 8 ppkt 1 - brak określenia z czym graniczy teren objęty projektem planu od strony północnej? Są to tereny Gminy Wiejskiej Działdowo, a dokładnie droga wiejska o złym stanie technicznym i o parametrach niespełniających minimalnych wymagań technicznych.</p>	Cały teren	§ 7 ust. 8 pkt 1 „1) obszar planu przylega od strony zachodniej do ulicy Przemysłowej, która jest drogą miejską o nawierzchni gruntowej, od strony wschodniej sąsiaduje z ul. Gminną, a od południowej z ul. Północną.”	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Na załączniku graficznym do uchwały zostały pokazane granice planu, widać również od strony północnej sąsiedztwo z drogą gminną. W § 7 ust. 8 pkt 2 określono połączenie komunikacyjne terenów objętych planem wskazując na następujące drogi (ulice): Gminną, Przemysłową lub Północną. Zatem droga gminna granicząca z planem od strony północnej nie jest wskazana jako ta, z której należy realizować dojazd do terenu UP.01.
6.		<p>§ 7 pkt 8 ppkt 2 – niewłaściwe określenie połączeń komunikacyjnych - zapis stanowi że należy realizować połączenia z ul. Gminnej, Przemysłowej lub Północnej.</p> <p>Dojazd z ulicy Przemysłowej, a dalej zdegradowaną drogą gminną w ppkt jak wyżej przylegającą od strony północnej do terenu objętego zmianą planu, będącej własnością Gminy Wiejskiej Działdowo i dalej do ulicy Gminnej i Olsztyńskiej. Całe obciążenie ruchu przemysłowego zakładów oraz Ekologicznego Związku Gmin „Działdowszczyzna” odbywa się już z ulicy Przemysłowej, istniejącą drogą gminną do ulicy Gminnej i Olsztyńskiej. Določenie jeszcze natężenia ruchu z planowanego terenu objętego zmianą planu, stworzy sytuację patową. Droga Gminna służy obecnie do obsługi zakładów produkcyjnych znajdujących się tylko na terenie miasta Działdowo. Gmina Wiejska Działdowo nie posiada żadnego interesu faktycznego i prawnego, żeby dokonywać remontu czy przebudowy istniejącej drogi. Droga winna zostać zaprojektowana na terenie objętym zmianą planu jako równoległą do istniejącej drogi gminnej o odpowiednich parametrach technicznych, która przejęłaby cały ruch z ulicy Przemysłowej z istniejących już zakładów jak również projektowanych w zmianie planu. Ponadto w całości powinna zostać zrealizowana ze środków Gminy-Miasto Działdowo. Wskazano również w projekcie zmiany planu, że obsługa komunikacyjna może odbywać się z ulicy Północnej. Ulicę północną należy wyłączyć z ruchu dla planowanej zabudowy przemysłowej zawartej w projekcie zmiany planu. Jest to ulica typowa dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nie powinna przenosić ruchu ciężkiego. Dbając o interesy</p>	Cały teren	§ 7 ust. 8 pkt 2 „2)połączenie komunikacyjne terenów objętych planem należy realizować z ul. Gminnej, Przemysłowej lub Północnej;”	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Dojazd do projektowanego terenu objętego zmianą planu jest określony w sposób jak najbardziej „elastyczny” - tylko z dróg będących własnością Miasta Działdowo. Wymieniono trzy dostępne drogi (ulice), które graniczą z planem i z których może być realizowany dojazd do poszczególnych terenów elementarnych. Teren Ti.01 powinien mieć dostęp komunikacyjny do ul. Przemysłowej, z którą bezpośrednio graniczy. Podobnie teren ZP.01, który jest przeznaczony pod „celowo komponowaną zieleń wysoką i niską stanowiącą izolację pomiędzy terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej (poza granicami planu) a projektowanymi terenami zabudowy usługowej i produkcyjnej” oraz dopuszcza się na nim lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dojazd służb technicznych powinien być możliwy zarówno z ul. Gminnej, jak również z ul. Północnej. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów UP.01 oraz UP.02, w ustaleniach szczegółowych w przeznaczeniu uzupełniającym dla obu terenów wpisano możliwość realizacji komunikacji wewnętrznej. Zatem postulowana przez składającego uwagę droga równoległa do istniejącej drogi gminnej jest możliwa do wprowadzenia na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego.

7.		<p>mieszkańców ul. Północnej, nie należy serwować im takich atrakcji.”</p> <p>„Rozdział II – Ustalenia szczegółowe - § 8 – teren UP.01 – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej</p> <p>- ppkt 5 – na warunki miejskie wysokość budynków zakładu karnego i aresztu śledczego pięciokondygnacyjnych jest stanowczo za wysoka.</p> <p>- ppkt 6 – brak określenia dolnej granicy nachylenia głównych połąci dachowych.</p> <p>- ppkt 10 – za wysoki wskaźnik intensywności zabudowy, max 2.0</p> <p>- ppkt 11 – zachowanie minimum 5% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego jest stanowczo za mało, powinno się kształtować minimum 20%.</p> <p>- ppkt 12 - niewłaściwe określenie ilości miejsc postojowych w stosunku do ilości osób zatrudnionych, których liczba nie jest znana. Określenie powinno być tylko do powierzchni użytkowej na poziomie 10-30 miejsc na 1000 m².</p>	Teren elementarny oznaczony symbolem UP.01	Ustalenia szczegółowe planu dla terenu UP.01	-	nie	<p>Uwaga nieuwzględniona. Teren elementarny oznaczony symbolem UP.01 w projekcie planu przeznaczony jest m.in. pod zabudowę usług bezpieczeństwa publicznego, w tym areszt i zakład karny. Część uwagi dotycząca wysokości zabudowy - podana wysokość 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 18,0 m, jest maksymalną, w zależności od zapotrzebowania ostateczna wysokość budynków może być niższa. Część uwagi dotycząca braku dolnej granicy kąta nachylenia dachu - jest to celowy zabieg, w wyniku którego możliwa jest realizacja zarówno dachów stromych (np. wielospadowych, dwuspadowych), dachów jednospadowych, nie ograniczając projektanta w realizacji obiektów o różnych funkcjach i wymagających zróżnicowanych rozwiązań architektonicznych. Część uwagi dotycząca wskaźnika intensywności zabudowy - parametry i wskaźniki zabudowy zostały określone zgodnie z potrzebami realizacji zamierzeń projektowych na tym obszarze. Maksymalna intensywność zabudowy na poziomie 2,0 jest uzasadniona w stosunku do maksymalnej liczby kondygnacji (5) oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 0,2 ha. Część uwagi dotycząca niskiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – 5% jest uzasadniony dla tego rodzaju zagospodarowania terenu. W przepisach dotyczących planowania przestrzennego nie określono minimalnej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji produkcji i usług. Część uwagi dotycząca liczby miejsc postojowych - została określona w sposób następujący: <i>w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej plus 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych. Sugerowane przez składającą uwagę odniesienie miejsc postojowych jedynie do powierzchni użytkowej jest niezasadne. Wskaźnik opracowano zgodnie z zasadami dobrej praktyki urbanistycznej, które stanowią, iż liczba miejsc postojowych może odnosić się jedynie do powierzchni w przypadku m.in. magazynów, centrów logistycznych, obiektów handlowych, cmentarzy.</i></p>
8.		<p>- § 8 – teren UP.02 – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej</p> <p>- ppkt 4 – brak określenia ilości kondygnacji dla budynków produkcyjnych i usługowych.</p> <p>- ppkt 5 – brak określenia dolnej granicy nachylenia głównych połąci dachowych.</p> <p>- ppkt 11 – określenie ilości miejsc postojowych w stosunku do osób zatrudnionych? Biorąc pod uwagę fakt, że zatrudnieni to osoby skazane, które doprowadzane będą z terenu zakładu karnego wydaje się, że liczba miejsc postojowych powinna być ograniczona dla osób zatrudnionych z zewnątrz – pracowników cywilnych dozorujących pracę skazanych.”</p>	Teren elementarny oznaczony symbolem UP.02	Ustalenia szczegółowe planu dla terenu UP.02	-	nie	<p>Uwaga nieuwzględniona. Część uwagi dotycząca braku liczby kondygnacji - dla terenu Up.02 zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono maksymalną wysokość zabudowy. Brak podanej liczby kondygnacji da budynków produkcyjnych i usługowych nie jest uchybieniem, a zamierzeniem projektanta. Hale produkcyjne oraz połączone z nimi zabudowa usługowa często posiadają swoistą kubaturę, niepodzielną na kondygnacje. Ograniczenie w formie maksymalnej wysokości podanej w metrach jest wystarczające i pozwala na realizację zamierzeń projektowych na etapie projektu architektonicznego. Część uwagi dotycząca braku dolnej granicy kąta nachylenia dachu - jest zabiegiem celowym, w wyniku którego możliwa jest realizacja zarówno dachów stromych (np. wielospadowych, dwuspadowych), dachów jednospadowych, nie ograniczając projektanta w realizacji obiektów o różnych funkcjach i wymagających zróżnicowanych rozwiązań architektonicznych. Część uwagi dotycząca niewłaściwego określenia liczby miejsc postojowych – obecny zapis: <i>w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 5 zatrudnionych osób plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni zabudowy usług i produkcji.</i> Wskaźnik opracowano zgodnie z zasadami dobrej praktyki urbanistycznej. Wskaźnik odnosi się do osób zatrudnionych zgodnie z przepisami prawa pracy (nieosadzonych) . Najstarszą i podstawową formą zatrudnienia skazanych pozbawionych wolności jest zatrudnienie na podstawie skierowania do pracy. Art. 121 § 9 kodeksu karnego wykonawczego stanowi, że w stosunku do skazanych zatrudnionych na podstawie skierowania do pracy nie stosuje się przepisów prawa pracy, z wyjątkiem przepisów dotyczących czasu pracy oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. Wyłączenie stosowania przepisów prawa pracy do skazanych zatrudnionych na podstawie skierowania do pracy jest dodatkowym argumentem przemawiającym za tym, iż w takim przypadku nie dochodzi do powstania stosunku pracy. Umowa zawierana jest pomiędzy dyrektorem zakładu karnego a podmiotem zatrudniającym. Zatem skazany zatrudniony na podstawie skierowania do pracy nie jest pracownikiem w myśl przepisów kodeksu pracy.</p>

II. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo na obszarze dotyczącym terenów położonych pomiędzy ul. Gminną i ul. Przemysłową

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073,1566) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo na obszarze dotyczącym terenów położonych pomiędzy ul. Gminną i ul. Przemysłową: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.