

**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 ze zmianami) 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 ze zmianami) 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 I**

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.** Ileć 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> na jednym budynku, a także możliwość stosowania szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0m<sup>2</sup> 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  $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$ , 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 równoległe 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 cieplną 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 II**

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
<b>MN.01 MN.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</li> <li>2) dopuszcza się jeden budynek gospodarczy lub garażowy;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,22;</li> <li>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,44;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ul>
<b>KD.01</b>	<p><b>Teren drogi publicznej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) droga (ulica) w klasie technicznej D – dojazdowa;</li> <li>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.</li> </ul>

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

Symbol przeznaczenia	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
----------------------	---

terenu elementarnego	
<b>U.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, komunikacja wewnętrzna, parkingi.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowanej: 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>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;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</li> <li>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu i grafitu;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,6;</li> <li>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 1,8;</li> <li>9) miejsca do parkowania należy realizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług, przy czym dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na sąsiednim terenie elementarnym oznaczonym KP.01;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>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.</li> </ol>
<b>KP.01</b>	<p><b>Tereny parkingu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) parking wyznaczony do obsługi terenów sąsiednich;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren przestrzeni publicznej - park miejski;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji, a także obiektów małej architektury;</li> <li>3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>4) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż – 6,0 m;</li> <li>5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;</li> <li>6) dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej.</li> </ol>

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
--	---



<b>ZP.02</b> <b>ZP.03</b>	<b>Tereny zieleni urządzonej</b> 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.
<b>KP.02</b>	<b>Tereny parkingów publicznych</b> 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
<b>UM.01</b>	<b>Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej</b> 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 m <sup>2</sup> – 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 50m <sup>2</sup> 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.
<b>Ti.01</b>	<b>Tereny infrastruktury technicznej</b> Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa. 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m; 2) geometra 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
<b>PU.01</b>	<b>Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej</b> 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 m <sup>2</sup> ; 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 <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i produkcji.
<b>KDW.01</b>	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> 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
<b>US.01</b>	<b>Tereny sportu i rekreacji</b> 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m <sup>2</sup> ;

	<p>3) nieprzekraczalnie linie zabudowy – nie wyznacza się;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków oraz obiektów i urządzeń sportowych - 12,0 m; dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy o innej geometrii wynikającej ze specjalnej konstrukcji obiektu;</p> <p>6) kolorystyka dachów: nie ustala się;</p> <p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 do 0,8;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnego;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych;</p> <p>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);</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - sportowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
--	---

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>MW.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b></p> <p>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 19,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,5 m;</p> <p>4) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego 30 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,50;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,50 do 3,0;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady:</p> <p>a) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych,</p> <p>c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenach do których inwestor posiada tytuł prawny położonych poza planem;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>KD.02</b>	<b>Tereny drogi publicznej</b>

	<p>1) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej ulicy miejskiej;</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.</p>
--	--

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

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
<b>MW.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b></p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>, 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;</p> <p>1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>2) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: 30 m;</p> <p>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;</p> <p>4) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 40 stopni;</p> <p>5) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu i grafitu;</p> <p>6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,2 do 1,4;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej, jako biologicznie</p>

	<p>czynnej;</p> <p>9) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,</li> <li>b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych,</li> <li>c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenach do których inwestor posiada tytuł prawny położonych poza planem;</li> </ul> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MW.03 MW.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b></p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m<sup>2</sup>, 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;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>3) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: 30 m;</p> <p>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;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 40 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu i grafitu;</p> <p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 do 1,5;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>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;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MW.04</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b></p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m<sup>2</sup>, 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;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>3) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: 30 m;</p> <p>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;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu i grafitu;</p> <p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 do 2,4;</p>

	<p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.03</b> <b>MN.04</b> <b>MN.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu i grafitu;</p> <p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,32;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 do 0,64;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 55% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.06</b> <b>MN.07</b> <b>MN.08</b> <b>MN.09</b> <b>MN.10</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu i grafitu;</p> <p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,35;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 do 0,7;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.11</b> <b>MN.12</b> <b>MN.13</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p>

	<p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>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;</p> <p>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,</p> <p>7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, grafitu lub brązu;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,32;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 do 0,64;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych, zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MN.13;</p> <p>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.</p>
<b>U.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <p>1) zabudowa usługowa nieuciążliwa;</p> <p>2) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne – jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 3,0 m;</p> <p>6) geometria dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleni połaci dachowych zawartym w przedziale od 20 do 40 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, grafitu lub brązu;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,5;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 do 0,8;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usług;</p> <p>12) nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</p> <p>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.</p>

<b>U.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowa usługowa nieuciążliwa;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne – jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 3,0 m;</li> <li>5) geometria dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleni połaci dachowych zawartym w przedziale od 30 do 40 stopni;</li> <li>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, grafitu lub brązu;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4;</li> <li>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 do 0,6;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usług;</li> <li>11) nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</li> <li>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.</li> </ol>
<b>ZP.04</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji, a także małej architektury;</li> <li>2) maksymalna wysokość zabudowy dla dopuszczonych urządzeń – 5,0 m.</li> </ol>
<b>ZN.01</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz grodzenia;</li> <li>2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ścieżek pieszo – rowerowych.</li> </ol>
<b>KD.03</b>	<p><b>Teren dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ul. Wł. Raginisa;</li> <li>2) łączna szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.</li> </ol>
<b>KD.04 KD.06</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) istniejące i projektowane drogi publiczne;</li> <li>2) droga (ulica) w klasie technicznej D – dojazdowa;</li> <li>3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m.</li> </ol>
<b>KD.05 KD.07 KD.08 KD.09 KD.10 KD.11</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) istniejące i projektowane drogi publiczne;</li> <li>2) droga (ulica) w klasie technicznej D – dojazdowa;</li> <li>3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m.</li> </ol>
<b>Kpr.01 Kpr.02 Kpr.04</b>	<p><b>Tereny ciągu pieszo- rowerowego</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.</li> <li>2) nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych, zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczony</li> </ol>



	symbolem Kpr.04;
<b>Kpr.03</b>	<b>Tereny ciągu pieszo- rowerowego</b>  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
<b>MN.17</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m <sup>2</sup> ; 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 jednorodziną 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
<b>PM.01</b>	<b>Tereny placu miejskiego</b>  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 III

#### 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 Miasta*

*Romuald Remiszewski*

## UZASADNIENIE

**Uzasadnienie dotyczące opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo – 12 terenów** sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan stanowi zmianę planu, gdyż obejmuje swoim zasięgiem obszar na którym obowiązuje „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalona Uchwałą nr XXXIX/348/14 Rady Miasta Działdowo z dnia 9 października 2014 roku, „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalonej Uchwałą Nr XXVIII/293/09 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 września 2009 roku, oraz „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 roku. Projekt planu miejscowego obejmuje dwanaście terenów położonych we wszystkich jednostkach strukturalnych miasta wyznaczonych w studium. Zdecydowana większość obszarów objętych planem miejscowym obejmuje tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach których dążono do uzupełnienia istniejącej zabudowy. Wprowadzone zmiany dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenu i umożliwiają jego wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami miasta i jego mieszkańców. Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązujących, które z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizowały się i nie odpowiadają wymogom obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Miasta Działdowo, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, dla której Rada Miasta Działdowo podjęła Uchwałę Nr XXXV/299/17 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Plan obejmuje tereny zlokalizowane w zróżnicowanych pod względem zagospodarowania częściach miasta, pośród zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej, w związku z czym posiada nierównomierną sieć dróg wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Przeważająca część obszarów objętych planem w zakresie infrastruktury technicznej wyposażona jest w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną. W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy w zakresie budowy dróg publicznych oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg. Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia określonego w planie, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.