

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA DZIAŁDOWO
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Działdowo w rejonie ulicy Osiedleńczej**

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 2022 r. poz. 503 z późn zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn zm.) Rada Miasta Działdowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo w rejonie ulicy Osiedleńczej, zwany dalej planem, stanowiący zmianę: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalonej Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miasta Działdowo z dnia 24 maja 2002 roku.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXVIII/266/21 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo w rejonie ulicy Osiedleńczej.

§ 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, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo w rejonie ulicy Osiedleńczej”;
- 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;
- 4) z danych przestrzennych zawartych na nośniku elektronicznym stanowiących załącznik nr 4 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. 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 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) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 5) wysokość zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od istniejącego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodująca 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:
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 5) strefy ograniczonego zagospodarowania od sieci magistralnej kolektora sanitarnego;
 - 6) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 7) strefy ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:
- 1) orientacyjny przebieg ścieżki pieszej.

§ 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) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej;

6) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 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) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w § 20 niniejszej uchwały;

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.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w § 7;

2) w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie występują tereny przestrzeni publicznych.

§ 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 – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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 o gospodarce nieruchomościami 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1ZI, 2ZI – obowiązuje zakaz zabudowy oraz wyjątki od zakazu określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV, dla których ustala się strefy ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – w granicach stref obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach planu zlokalizowany jest magistralny kolektor sanitarny, dla którego ustala się strefy ograniczonego zagospodarowania od sieci magistralnej kolektora sanitarnego – w granicach stref obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 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, zagospodarowaniem i przeznaczeniem terenu określonym w § 20 ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się realizację mikroinstalacji 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 z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 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) dla istniejącego magistralnego kolektora sanitarnego ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania wynoszącą odpowiednio 2,5 m od osi linii w obie strony,
 - b) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - d) teren planu zlokalizowany jest w granicach aglomeracji Działdowo (wyznaczonej na podstawie Uchwały Rady Miasta Działdowo w sprawie wyznaczenia obszaru i granic 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) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN ustala się strefy ograniczonego zagospodarowania wynoszące odpowiednio 7,5 m od osi linii w obie strony,
- c) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu,
- d) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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.

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

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez projektowaną drogę gminną (ulice) oznaczona symbolem IKD oraz z 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. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 19. Inwestycje celu publicznego:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
1MW	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji celowo komponowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania osiedla, w tym: dojsć i dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc postojowych, zieleni i terenów rekreacyjnych.</p> <p>Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się; 2)maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej – 17,0 m, jednak nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dla pozostałych obiektów nie więcej niż 5,0 m; 3)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 30 do 45 stopni; 4)kolorystyka dachów: odcienie ceglastej czerwieni; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku: 40 m; 6)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5; 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m², 8)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,5 do 3,0; 9)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, jako biologicznie czynnej; 10) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady: <ol style="list-style-type: none"> a) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, przy czym min. 30% miejsc postojowych należy realizować jako ogólnodostępne rotacyjne; b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych; 10)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
1MWU	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji celowo komponowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania osiedla, w tym: dojsć i dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc postojowych, zieleni i terenów rekreacyjnych.</p> <p>Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę usługową, należy realizować jako nieuciążliwą w parterach budynków; 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku: 24 m; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

	<ol style="list-style-type: none"> 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 12,0 m, jednak nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla pozostałych obiektów nie więcej niż 5,0 m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni; 6) kolorystyka dachów: odcienie ceglastej czerwieni; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5; 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,5 do 2,0; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej, jako biologicznie czynnej; 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²; 11) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady: <ol style="list-style-type: none"> a) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym min. 20% miejsc postojowych należy realizować jako ogólnodostępne rotacyjne; b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>1ZP</p>	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz grodzenia; 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji, a także obiektów małej architektury; 5) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych; 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej. 8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>2ZP</p>	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz grodzenia; 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji, a także obiektów małej architektury; 5) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych; 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m, przy czym dla słupów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej do 10,0 m; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>1ZI 2ZI</p>	<p>Tereny zieleni izolacyjnej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy;

	<p>2) teren należy zagospodarować celowo komponowaną zielenią izolacyjną wprowadzając odpowiednie gatunki zieleni wysokiej, średniej i niskiej;</p> <p>3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.</p>
1KD	<p>Tereny dróg publicznych</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.</p>

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

UZASADNIENIE

Uzasadnienie dotyczące opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa w rejonie ul. Osiedleńczej sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. 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 „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miasta Działdowo z dnia 24 maja 2002 roku. Projekt planu miejscowego obejmuje teren położony w jednostce strukturalnej C miasta wyznaczonych w studium. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje tereny niezabudowane położone na obrzeżach miasta Działdowo. 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.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

Plan obejmuje teren zlokalizowany w południowej części miasta na obrzeżach osiedla mieszkaniowego i graniczy z Kanałem Młyńskim. Teren od strony północnej posiada dostęp do drogi publicznej ul. Osiedleńcza oraz rozbudowaną sieci infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną. 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.