

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA DZIAŁDOWO**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Działdowa w rejonie ulic Męczenników i Olsztyńskiej oraz ulicy Jana Brzechwy**

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.) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) 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 ze zm.) Rada Miasta Działdowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa w rejonie ulic Męczenników i Olsztyńskiej oraz ulicy Jana Brzechwy, zwany dalej planem, stanowiący zmianę: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 roku oraz „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 XLV/386/22 Rady Miasta Działdowo z dnia 14 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa w rejonie ulic Męczenników i Olsztyńskiej oraz ulicy Jana Brzechwy.

**§ 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 1.1 i 1.2 zatytułowanych: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa w rejonie ulic Męczenników i Olsztyńskiej oraz ulicy Jana Brzechwy”;
- 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 sporządzonych zgodnie z art. 67a ust. 5 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. Ileż to w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) zabudowie adaptowanej – należy przez to rozumieć istniejące budynki, które mogą podlegać odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi;
- 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 w terenie nie może przekroczyć żaden element budynku, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych i pochylni do 1,5 m;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i kubatury;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, niż podstawowe, które uzupełniają i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może występować samodzielnie.
- 8) 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;
- 9) 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:
  - UH-UG-US – teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji,
  - KDD- KOP – teren drogi dojazdowej lub parkingu,
  - WS - ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,
  - ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) projektowane nasadzenia szpalerowe zieleni wysokiej.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy obowiązuje projektowanie i realizacja zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i gabarytami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) geometrię i kolorystykę dachów należy kształtować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;
- 3) 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 i ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej,
  - c) na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną vegetację roślin,
  - d) zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej, sidingu oraz płyt falistych, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 4) w zakresie ogrodzeń ustala się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 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 wydzielania nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;

#### **§ 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 na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

#### **§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i uniwersalnego projektowania:**

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP, teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1WS-ZP oraz teren drogi dojazdowej lub parkingu 1KDD-KOP .
- 2) zasady umieszczana w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §15 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w §20.

- 3) 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.

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

- 1) 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: nie ustala się.**

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

- 1) zachowuje 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) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru w granicach planu;
- 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 do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) 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 uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i nawierzchni uszczelnionych 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 uszczelnionych 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 przebudowywanych lub nowo projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia należy uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 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 projektowane drogi publiczne (ulice) oznaczona KDD-KOP, drogi (ulice) zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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 przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- a) budowę krytego basenu na terenie oznaczonym symbolem 1UH-UG-US;
- b) budowę drogi dojazdowej lub parkingu na terenie oznaczonym symbolem 1KDD-KOP.
- 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:

#### 1. Załącznik graficzny nr 1.1. (ul. Olsztyńska , ul. Męczenników)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
<b>1UH-UG-US</b>	<p><b>Teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usług handlu lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji.</li> <li>2. Przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi biurowe i administracji, parking, zieleń urządzona;</li> <li>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;</li> <li>b) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</li> <li>c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>e) maksymalna wysokość zabudowy:                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla budynków: 10,0 m,</li> <li>- dla pozostałych obiektów budowlanych : 7,0 m;</li> </ul> </li> <li>f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45 stopni, dopuszcza się realizację dachów płaskich i dachów wegetatywnych;</li> <li>g) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni dopuszcza się odcienie szarości;</li> <li>h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50;</li> <li>i) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 do 1,5;</li> <li>j) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>k) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>l) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>m) teren elementarny zlokalizowany jest 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 drganiem określonych w przepisach odrębnych;</li> </ul> </li> </ol>
<b>1WS- ZP</b>	<p><b>Teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe lub zieleń urządzona</li> <li>2. Przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi sportu i rekreacji, komunikacja pieszo – rowerowa.</li> <li>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zieleń parkową należy projektować jako celowo komponowane założenie podkreślające publiczny charakter miejsca – park miejski;</li> <li>b) w ramach realizacji zbiornika retencyjnego dopuszcza się lokalizację kładek i pomostów;</li> </ul> </li> </ol>

	<p>b) obowiązuje zakaz zabudowy budynkami;</p> <p>c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m;</p> <p>d) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>e) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>g) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc;</p> <p>h) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>1KDD-KOP</b>	<p><b>Teren drogi dojazdowej lub parking</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa lub parking.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleni urządzona.</p> <p>3. Warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) droga gminna – w klasie technicznej D (dojazdowa);</p> <p>b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>d) w zagospodarowaniu parkingów należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie określonej w przepisach odrębnych;</p> <p>f) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m;</p> <p>g) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m.</p>
<b>1ZP</b>	<p><b>Teren zieleni urządzonej</b></p> <p>1. Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.</p> <p>2. Warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren należy zagospodarować celowo komponowaną zielenią izolacyjną wprowadzając odpowiednie gatunki zieleni wysokiej, średniej i niskiej;</p> <p>b) ustala się, w nawiązaniu do istniejących nasadzeń zieleni przy ul. Męczenników, wprowadzenie nasadzenia zieleni wysokiej w postaci szpaleru rodzimych gatunków drzew liściastych - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>c) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 95% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>e) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów, małej architektury i sieci infrastruktury technicznej.</p>

## 2. Załącznik graficzny nr 1.2. (ul. Jana Brzechwy)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
<b>2ZP</b>	<p><b>Teren zieleni urządzonej</b></p> <p>1. Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.</p> <p>2. Warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich położonych poza granicami planu;</p> <p>b) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>c) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury;</p> <p>d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>e) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 95% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie</p>

czynnej; f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 do 0,05; g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
--

### **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 Działdowo w rejonie ulic Męczenników i Olsztyńskiej oraz ulicy Jana Brzechwy** sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 roku oraz „Miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo” uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/348/14 Rady Miasta Działdowo z dnia 9 października 2014 roku. Projekt planu miejscowego obejmuje dwa tereny położonych w różnych jednostkach strukturalnych miasta wyznaczonych w studium. Obszary objęte 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 LXV/549/24 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. Obszary objęte planem w zakresie infrastruktury technicznej wyposażona są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i 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 tereny objęte planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia określonego w planie, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.