

# UCHWAŁA NR XVII/151/25 RADY MIASTA DZIAŁDOWO

z dnia 25 września 2025 r.

## w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów pomiędzy ul. Chopina i ul. M. Skłodowskiej-Curie w Działdowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27, w związku z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Miasta Działdowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów pomiędzy ul. Chopina i ul. M. Skłodowskiej-Curie w Działdowie, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice planu zostały określone w Uchwale Nr XIV/126/2025 Rady Miasta Działdowo z dnia 14 lipca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów pomiędzy ul. Chopina i ul. Marii Skłodowskiej-Curie w Działdowie.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z części graficznej planu w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanej Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów pomiędzy ul. Chopina i ul. Marii Skłodowskiej-Curie w Działdowie;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych zawartych na nośniku elektronicznym stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne – dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolami:
  - KO – teren obsługi komunikacji,
  - KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 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, przy czym linia zabudowy nie dotyczy elementów wejść i wjazdów do budynków;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 4) przeznaczenie – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i kubatury;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, niż podstawowe, które uzupełniają i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym.

**§ 6. 1.** Rysunek planu (załącznik graficzny) obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów określonego symbolami cyfrowymi i literowymi;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) projektowane nasadzenia szpalerowe zieleni wysokiej.

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy obowiązuje projektowanie i realizacja zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i gabarytami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 2) w zakresie wykończenia i kolorystyki obiektów budowlanych:
  - a) wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej, intensywnej kolorystyki elewacji,
  - b) dopuszcza się stosowanie materiałów takich jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej, drewnianych lub drewnopodobnych – dopuszcza się zastosowanie nowych technologii pokrycia elewacji,
  - c) na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną vegetację roślin,
  - d) dopuszcza się zastosowanie dachów zielonych – wegetatywnych;
  - e) zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej, sidingu oraz płyt falistych;
- 3) w zakresie kształtowania nasadzeń szpalerowych zieleni wysokiej:
  - a) nasadzenia z rodzimych gatunków odpornych na warunki miejskie,
  - b) gatunki o zróżnicowanej wysokości i pokroju umożliwiające utworzenie izolacji akustycznej i wizualnej,
  - c) wprowadzenie gatunków zimozielonych.
- 4) 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;

**§ 8.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w § 20 niniejszej uchwały;

#### **§ 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 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 obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

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

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny przestrzeni publicznych oznaczone symbolami KO – teren obsługi komunikacji oraz KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej.
- 2) zasady umieszczana w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §15 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu 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) 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 województwa – teren objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach krajobrazów priorytetowych.

#### **§ 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) 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 podziemnych 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 uwzględnić 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 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) 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;

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

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejące i projektowane zjazdy z ul. Chopina i ul. Marii Skłodowskiej-Curie, 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 nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - a) budowę centrum przesiadkowego w ramach zintegrowanego węzła komunikacyjnego.

## **Rozdział 2.**

### **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
<b>1KO</b>	<p><b>1.Przeznaczenie: tereny obsługi komunikacyjnej.</b> W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji zespołu parkingów, w tym parkingu wielopoziomowego.</p> <p><b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> tereny usług gastronomii lub usług handlu.</p> <p><b>3.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>3)maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego nie więcej niż 16,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 8,0 m;</li> <li>4)geometria dachów: dachy płaskie (o nachyleniu do 12 stopni), przy czym dopuszcza się dachy wielospadowe o nachyleniu połąci do 45 stopni;</li> <li>5)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości, dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki pokrycia;</li> <li>6)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;</li> <li>7)intensywność zabudowy zawarta w przedziale: 0,1 do 1,8;</li> </ul>

	8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%; 9) przybliżoną lokalizację nasadzeń szpalerowych wskazano na rysunku planu;
<b>1KP</b>	<p><b>1. Przeznaczenie: tereny komunikacji pieszo-rowerowej.</b></p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) szerokość ciągu pieszo – rowerowego zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 3) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów urządzeń infrastruktury technicznej (np. oświetlenie): nie więcej niż 8,0 m.</p>

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 20.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

**§ 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.

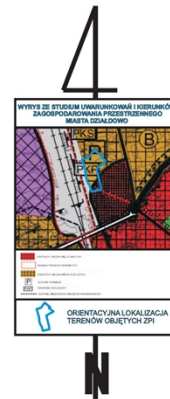
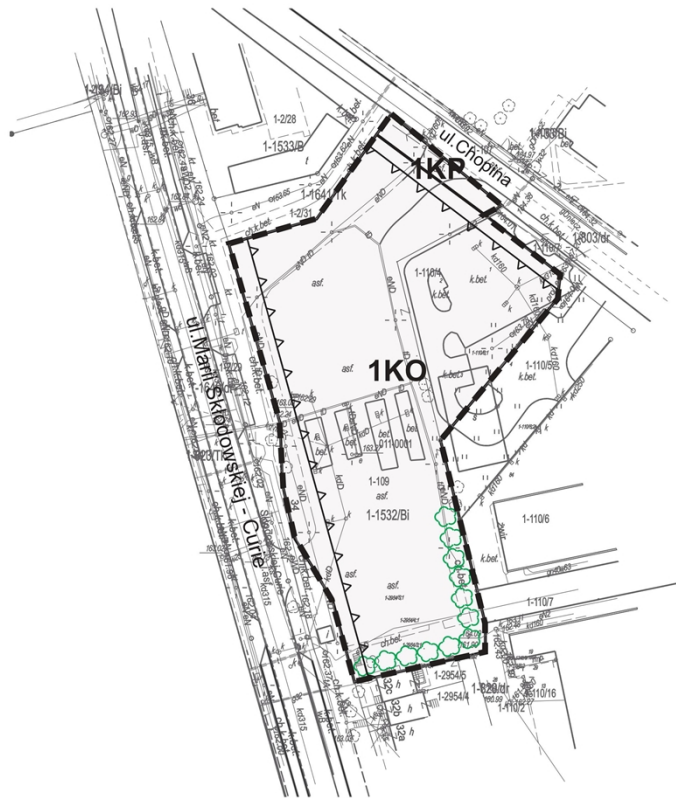
Wiceprzewodnicząca Rady

**Dominika Zarębska**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/151/25  
 Rady Miasta Działdowo  
 z dnia 25 września 2025 r.

## ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA TERENÓW POMIĘDZY UL. CHOPINA I UL. MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE W DZIAŁDOWIE

SKALA 1:1000  
 0 10m 60m



### LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice zintegrowanego planu inwestycyjnego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENU	
	tereny obsługi komunikacji
	tereny komunikacji pieszo-rowerowej
OZNACZENIA KOMPOZYCJI TERENU	
	projektowane nasadzenia szpalerowe zieleni wysokiej

Państwowy układ współrzędnych geodezyjnych  
 ETRS 1989 Poland Cs2000 Zona 7  
 Źródło danych: Starostwo Powiatowe w Działdowie

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/151/25  
Rady Miasta Działdowo  
z dnia 25 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

dotyczy: Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów pomiędzy ul. Chopina i ul. Marii Skłodowskiej-Curie w Działdowie

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów pomiędzy ul. Chopina i ul. Marii Skłodowskiej-Curie w Działdowie nie przewiduje się zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/151/25

Rady Miasta Działdowo

z dnia 25 września 2025 r.

Zalacznik3.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**