

**U C H W A Ł A Nr IX/94/07**  
**Rady Miasta Działdowo**  
**z dnia 13 września 2007r.**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo w części dotyczącej**  
**działki ozn. Nr 177 przy ul. Jagiełły**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r Nr 48, poz. 327) oraz art. 27 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635 z 2007r. Nr 127 poz.880) Rada Miasta Działdowo po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, uchwaloną przez Radę Miasta Działdowo uchwałą Nr IX/93/07 z dnia 13 września 2007r, uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo.

**D Z I A Ł I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki ozn. Nr 177 położonej w rejonie ul. Jagiełły w Działdowie w sąsiedztwie przedsiębiorstwa produkcyjnego Huty Szkła, zwanego dalej planem..

2. Granice planu określa rysunek planu.

**§ 2. 1.**Integralne części uchwały stanowią :

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:500,
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

**§ 3. 1.** Celem ustaleń planu jest:

- 1) stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania obszaru planu z uwzględnieniem presji inwestycyjnych,
- 2) ograniczenie konfliktów pomiędzy formą działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową.

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

- 1) przeznaczenie terenu oraz określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

**§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,

- 3) **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust.1 pkt 1,
- 4) „**Studium**” – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo uchwalonego przez Radę Miasta Działdowo uchwałą Nr IX/93/07 z dnia 13 września 2007,
- 5) **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe na rysunku planu, określające przeznaczenie terenu,
- 7) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Działdowo,
- 8) **wskaźniku intensywności netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki,
- 9) **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 10) **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 11) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną.

## D Z I A Ł   I I U S T A L E N I A   D L A   C A Ł E G O   O B S Z A R U   P L A N U

### R O Z D Z I A Ł   1 W   Z A K R E S I E   U R B A N I S T Y K I

#### **§ 6. 1. Dla obszaru planu ustala się jako podstawową funkcję – zaplecze magazynowe.**

2. Zagospodarowanie terenu następuje zgodnie z jego przeznaczeniem przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
4. W obrębie strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane są funkcjami wykluczonymi.
5. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.
6. Zasady ustalania linii zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy określone zostały w dziale III z uwzględnieniem § 11.

**§ 7. 1.** Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizowania przedsięwzięć, które mogą wymagać raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z pełnym zabezpieczeniem znajdującej się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami.

**§ 8. 1.** Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenu lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

2. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.

**§ 9. 1.** Teren objęty niniejszym planem zawarty jest pomiędzy liniami rozgraniczającymi, których przebieg przedstawiony jest na rysunku.

2. Linie rozgraniczające pokrywają się z granicą opracowania planu.

3. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.

4. Linie rozgraniczające jak w ust. 1 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym wyłącznie od strony zakładu, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.

**ROZDZIAŁ 2  
W ZAKRESIE ARCHITEKTURY**

**§ 10. 1. Warunki szczegółowe kształtowania architektury określa dział III.**

2. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:

- 1) wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji, łącznie z analizą bezpośredniego otoczenia,
- 2) podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być trwałe obiekty historyczne Działdowa i ich zespoły oraz pozytywne realizacje współczesne,
- 3) ze względu na położenie w strefie konserwatorskiej obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3,
- 4) obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.

3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych. Maksymalna wysokość ogrodzeń 1,8 m.

4. Ustala się zakaz realizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych w obrębie stref konserwatorskich z wyjątkiem tablic informacyjnych i szyldów reklamowych huty szkła, których realizacja wymaga akceptacji właściwego konserwatora zabytków.

**ROZDZIAŁ 3  
W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA  
ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

**§ 11. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się strefę A pełnej ochrony konserwatorskiej.**

2. W strefie A obowiązuje uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- 1) wytycznych do projektowania.
- 2) uzgodnienia koncepcji i projektu planu,
- 3) zezwolenia na realizację.

3. W obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia konserwatorskie:

- 1) przed przystąpieniem do przygotowania inwestycji należy wykonać sondażowe badania archeologiczne, w oparciu o program i zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) w oparciu o wyniki badań jak w pkt 1 należy kontynuować ratownicze badania archeologiczne lub zaniechać dalszych badań,
- 3) przed przystąpieniem do projektowania zabudowy, należy wykonać inwentaryzację zieleni, która będzie podstawą do ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy z dopuszczeniem niezbędnej wycinki drzew, w oparciu o wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który uzgadnia plan zagospodarowania terenu,
- 4) przy projektowaniu architektury zabudowy obowiązuje nawiązanie do istniejących budynków przy ul. Jagiełły i charakterystycznych cech architektury historycznej Działdowa.

**ROZDZIAŁ 4  
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY**

**§ 12. 1.** Zaopatrzenie terenu w wodę, energię elektryczną, ciepłą, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków kanalizacji sanitarnej i deszczowej w oparciu o urządzenia istniejące na terenie zakładu.

2. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów; i ich pełna utylizacja zgodnie z programem dla całej Huty Szkła.

3. Obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

**DZIAŁ III  
PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA**

**ROZDZIAŁ 1  
STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

**§ 13. 1. Dla terenu objętego planem ustala się funkcję podstawową - teren zabudowy składowej, położony w centralnym obszarze wielofunkcyjnym miasta, oznaczony symbolem PS/T – 19/.**

2. Terenu jak w ust. 1 przeznacza się na cele magazynowe przyległej huty szkła, z którą należy jego zagospodarowanie zintegrować.

3. Dojazd do terenu jak w ust. 1 ustala się wyłącznie przez przyległy teren zakładu produkcyjnego.

4. Teren jak w ust. 1 objęty jest strefą pełnej ochrony konserwatorskiej dla której obowiązują ustalenia § 11.

5. Na terenach jak w ust. 1 wyklucza się funkcje mieszkaniowe. Jako funkcje uzupełniające mogą występować obiekty usługowe, dla których funkcje podstawowe nie są kolizyjne.

6. Przy wszelkich działaniach należy uwzględnić ograniczenia, które wynikają z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej.

7. Obowiązuje ścisłe przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z § 8.

**8. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**

- 1) maksimum zabudowy powierzchni działki 70 %,
- 2) minimum powierzchni biologicznie czynnej 20%,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy max 1,4,
- 4) wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji, nie wyżej jak 10 m do kalenicy dachu,
- 5) kształty dachów wg rozwiązań indywidualnych,
- 6) rzędne posadzek wg potrzeb technologicznych,
- 7) miejsca postojowe w zależności od potrzeb,

9. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić zgodnie z ustaleniami § 11 ust.3 pkt 3.

10. Należy zapewnić w ramach terenu jak w ust. 1 lub w obrębie zakładu niezbędną ilość miejsc postojowych lecz nie mniej niż 2 na 10 zatrudnionych oraz 3 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów

11. Miejsca postojowe jak w ust. 9 realizować z zielenią towarzyszącą, nawierzchnie maksymalnie ażurowe jeżeli ze względu na zanieczyszczenie nie wymagane są nawierzchnie szczelne.

12. Tereny wolne od zabudowy i urządzeń terenowych zagospodarować zielenią urządzoną z przewagą zieleni wysokiej.

13. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 14. 1.** W obszarze planu traci moc uchwała Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo /Dz.U. Woj. War.-Maz Nr 78 poz. 1166 z dnia 02.07.2002 r./.

2. Dla ujednoczenia ustaleń w obszarze miasta, w uchwale jak w ust. 1 w § 14 ust. 2 pkt 2 po przecinku dopisuje się tekst : „z wyjątkiem hal produkcyjnych i magazynowych, dla których dopuszcza się rozwiązania indywidualne”.

**§ 15. 1.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

2. Opłaty pobierane są jednorazowo w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.

3. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia uprawomocnienia planu.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko– Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady  
Teresa Bartkowska

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr IX/94/07  
Rady Miasta Działdowo  
z dnia 13 września 2007

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.**

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (/Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 175 poz.1457 , Nr 102 poz.1055) nie ma zastosowania.

Przewodnicząca Rady  
Teresa Bartkowska

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr IX/94/07  
Rady Miasta Działdowo  
z dnia 13 września 2007

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (/Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 175 poz.1457 , Nr 102 poz.1055) stwierdza się, że na terenie objętym miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego terenu – części działki ozn. Nr 177 położonej przy ul. Jagiełły, zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie przewiduje się.

Przewodnicząca Rady  
Teresa Bartkowska