

**Załącznik  
do Zarządzenia Nr 31/2018  
Burmistrza Miasta Działdowo  
z dnia 27 kwietnia 2018 r.**

<b>Lp.</b>	<b>Data wpływu uwagi</b>	<b>Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej</b>	<b>Treść uwagi</b>	<b>Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Działdowo w sprawie rozpatrzenia uwag</b>	<b>Uzasadnienie odrzucenia uwag Burmistrza Miasta Działdowo</b>
1.	9.03.2018 r.	Michał Oman	<p>„Projekt planu na terenie UP.01 ustala jako przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową bezpieczeństwa publicznego, w tym areszt i zakład karny, zabudowa administracyjno-socjalna. Zgodnie z art. 6 ust 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami <i>budowa i utrzymanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich</i> – stanowi cel publiczny.</p> <p>Niestety w projekcie planu teren UP.01 nie został wskazany zgodnie z art. 15 ust 3 pkt 4a i 4b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako teren przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego.</p> <p>W związku z powyższym należałoby wprowadzić do projektu planu zapisy zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>	Uwaga nieuwzględniona	<p>Po przeanalizowaniu ustaleń planu stwierdzono, iż uwaga jest niezasadna. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do terenu elementarnego UP.01 w przeznaczeniu podstawowym rozstrzygają jednoznacznie, że jest to teren zabudowy usług bezpieczeństwa publicznego, w tym areszt i zakład karny, zabudowa administracyjno-socjalna. Zatem jest to inwestycja celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 6 pkt 7): budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich. Art. 15 ust. 3 pkt 4a i 4b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż w planie miejscowym w zależności od potrzeb można określić granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Jednak w odniesieniu do terenu elementarnego UP.01 nie można wyznaczyć ścisłych granic inwestycji celu publicznego, jaką jest budowa aresztu śledczego i zakładu karnego, ponieważ jako przeznaczenie uzupełniające występuje m.in. zabudowa produkcyjna, która nie została wpisana do katalogu celów publicznych zamieszczonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami.</p>
2.			<p>„W §10 projektu planu zaproponowano stawkę procentową w wysokości 30%, która obowiązuje dla wszystkich terenów, co wydaje się błędem, zwłaszcza w sytuacji kiedy na obszarze planu występuje teren inwestycji celu publicznego UP.01.”</p>	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga dotyczyła ustalonej stawki procentowej opłaty planistycznej. W projekcie planu ustalono jednolitą stawkę opłaty planistycznej w wysokości 30%. Zgłaszający uwagę wnosi o zróżnicowanie stawki dla terenów o różnym przeznaczeniu, szczególnie dla planowanego terenu inwestycji celu publicznego UP.01.</p> <p>Burmistrz Miasta Działdowo po przeanalizowaniu przepisów prawa</p>

					stwierdził, że nie ma podstaw do różnicowania stawki procentowej dla różnych właścicieli. Z punktu widzenia zapisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zróżnicowanie stawki procentowej narażałoby na zarzut nierównego traktowania obywateli RP. Wprowadzenie różnych wartości stawki procentowej opłaty planistycznej byłoby również nieracjonalne z punktu widzenia budżetu miasta. Oznaczałoby praktyczny brak możliwości naliczenia opłaty planistycznej (koszty postępowania przekroczyłyby wysokość opłaty). Zaproponowana wysokość stawki procentowej odnosi się do praw właścicieli i interesu publicznego w sposób racjonalny. Natomiast do kompetencji Rady Miasta należy ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty planistycznej w drodze uchwały.
3.			„W § 7 ust. 2 pkt 4 należy usunąć słowo „nieestetycznych” – zdanie powinno brzmieć (...) <i>lub składowania odpadów w eksponowanym miejscu</i> . Określenie nieestetyczny jest określeniem względnym, każdy ma inne poczucie estetyki, stąd też pytanie, kto i na jakiej podstawie miałby egzekwować w przyszłości taki zapis? Ewentualnie zapis ten należy doprecyzować w sposób jasny i czytelny, który nie będzie budził wątpliwości.”	Uwaga nieuwzględniona	Cytowany zapis ustaleń projektu planu był warunkiem uzyskania pozytywnej opinii z Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Olsztynie: „w granicach planu zakazuje się lokalizacji działalności produkcyjnej lub usługowej powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub składowania nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu”. W uzyskaniu opinii niezbędne było zachowanie powyższych ustaleń w niezmienionym brzmieniu. Wykreślenie słowa „nieestetycznych” zmienia sens zdania, ponieważ nie zabrania się bezwzględnie składowania odpadów w eksponowanym miejscu. Zatem słowo „nieestetycznych” jest niezbędne do zachowania zamierzenia organu wydającego opinię.
4.	5.04.2018 r.	Marian Odachowski	„W podstawie prawnej projektu uchwały znajduje się zapis, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo. Projekt zmiany planu narusza ustalenia Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dz-wo od strony ulicy Gminnej w zakresie przeznaczenia zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej na teren zabudowy usługowej i produkcyjnej. Projektowana zmiana planu dotycząca celu publicznego – w zakresie budowy zakładu penitencjarnego nie jest spójna ze strefą zabudowy jednorodzinnej z obiektami	Uwaga nieuwzględniona	Burmistrz Miasta Działdowo po przeanalizowaniu ustaleń studium oraz planu miejscowego postanowił nie uwzględnić uwagi. Po pierwsze, Studium nie ustala przeznaczenia terenu, a jedynie określa przyszłe kierunki możliwej zabudowy i zagospodarowania. Nie jest to zatem dokument o charakterze regulacyjnym, ustalający konkretne przeznaczenie terenu, a dokument o charakterze strategicznym, określającym politykę przestrzenną gminy. Sposób realizacji tej polityki doprecyzowywany jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że ustalenia Studium, poprzez określenie kierunków wyznaczają ramy zabudowy i zagospodarowania terenu, które można przyjąć w planie. W zależności od rozpoznanych uwarunkowań, zarówno przebiegi układu komunikacyjnego, jak i granice przyszłej zabudowy zostają doprecyzowane (jednoznacznie ustalone) na rysunku planu. Po drugie, wyniki przeprowadzonych analiz na potrzeby projektu planu pokazały, granice planu zawierają się w następujących kierunkach rozwoju zabudowy, oznaczonych na rysunku Studium jako:

			<p>działalności gospodarczej. Ze strefy zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej można w planie ustalić tylko taką funkcję podstawową jaka jest w Studium. Z powyższego wynika, że projekt uchwały w tym momencie dotknięty jest wadą prawną w zakresie stwierdzenia spójności ze Studium. W tym miejscu istnieje naruszenie (niespójność) projektu planu ze Studium.”</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- strefa produkcji i składów - usługi produkcyjne i hurtowe,</li> <li>- strefa zabudowy mieszkaniowej i usługowej - zabudowa jednorodzinna z obiektami działalności gospodarczej, zabudowa mieszkaniowa i usługowa,</li> <li>- rejon koncentracji usług (wschodnia granica planu).</li> </ul> <p>Na stronie 17 części tekstowej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Działdowo w rozdziale 5.5 Zagospodarowanie stref polityki przestrzennej znajduje się zapis dotyczący interpretacji granic stref polityki przestrzennej: „Dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korekty wskazanej granicy na styku pomiędzy poszczególnymi strefami”. Pokazany na rysunku Studium rejon koncentracji usług może zostać rozszerzony o tereny objęte projektem planu. Zatem występuje pełna zgodność Studium z ustaleniami projektu planu: usługi produkcyjne i hurtowe w Studium - usługi produkcyjne występują jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu UP.01 oraz podstawowe dla UP.02, zabudowa mieszkaniowa i usługowa w Studium – w planie usługi bezpieczeństwa publicznego jako przeznaczenie podstawowe na terenie UP.01, rejon koncentracji usług w Studium - w planie usługi bezpieczeństwa publicznego jako przeznaczenie podstawowe na terenie UP.01.</p>
5.			<p><b>„Rozdział I-Ustalenia ogólne § 7 pkt 8 ppkt 1 - brak określenia z czym graniczy teren objęty projektem planu od strony północnej?.</b> Są to tereny Gminy Wiejskiej Działdowo, a dokładnie drogi wiejską o złym stanie technicznym i o parametrach niespełniających minimalnych wymagań technicznych.</p>	Uwaga nieuwzględniona	<p>Burmistrz Miasta Działdowo po przeanalizowaniu zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdził, że nie ma obowiązku wprowadzenia do ustaleń planu informacji dotyczącej terenów sąsiadujących z planem. Na załączniku graficznym do uchwały zostały pokazane granice planu, widać również od strony północnej sąsiedztwo z drogą. W § 7 ust. 8 pkt 1 określono połączenie komunikacyjne terenów objętych planem wskazując na następujące drogi (ulice): Gminną, Przemysłową lub Północną. Zatem droga wiejska granicząca z planem od strony północnej nie jest wskazana jako ta, z której należy realizować dojazd do terenu UP.01.</p>
6.			<p><b>§ 7 pkt 8 ppkt 2 – niewłaściwe określenie połączeń komunikacyjnych - zapis stanowi że należy realizować połączenia z ul. Gminnej, Przemysłowej lub Północnej.</b>  Dojazd z ulicy Przemysłowej, a dalej zdegradowaną drogą gminną w ppkt jak wyżej przylegającą od strony północnej do terenu objętego zmianą planu, będącej</p>	Uwaga nieuwzględniona	<p>Burmistrz Miasta Działdowo po przeanalizowaniu ustaleń planu w tym zakresie stwierdził, że uwaga jest niezasadna. Dojazd do projektowanego terenu objętego zmianą planu jest określony w sposób jak najbardziej „elastyczny” - tylko z dróg będących własnością Miasta Działdowo. Wymieniono trzy dostępne drogi (ulice), które graniczą z planem i z których może być realizowany dojazd do poszczególnych terenów elementarnych. Teren Ti.01 powinien mieć dostęp komunikacyjny do ul. Przemysłowej, z którą bezpośrednio graniczy. Podobnie teren ZP.01, który jest przeznaczony pod „celowo komponowaną zieleń wysoką i niską stanowiącą izolację pomiędzy terenami istniejącej zabudowy</p>

		<p>własnością Gminy Wiejskiej Działdowo i dalej do ulicy Gminnej i Olsztyńskiej. Całe obciążenie ruchu przemysłowego zakładów oraz Ekologicznego Związku Gmin „Działdowszczyzna” odbywa się już z ulicy Przemysłowej, istniejącą drogą gminną do ulicy Gminnej i Olsztyńskiej. Dołożenie jeszcze natężenia ruchu z planowanego terenu objętego zmianą planu, stworzy sytuację patową.</p> <p>Droga Gminna służy obecnie do obsługi zakładów produkcyjnych znajdujących się tylko na terenie miasta Działdowo. Gmina Wiejska Działdowo nie posiada żadnego interesu faktycznego i prawnego, żeby dokonywać remontu czy przebudowy istniejącej drogi.</p> <p>Droga winna zostać zaprojektowana na terenie objętym zmianą planu jako równoległą do istniejącej drogi gminnej o odpowiednich parametrach technicznych, która przejęłaby cały ruch z ulicy Przemysłowej z istniejących już zakładów jak również projektowanych w zmianie planu. Ponadto w całości powinna zostać zrealizowana ze środków Gminy-Miasto Działdowo.</p> <p>Wskazano również w projekcie zmiany planu, że obsługa komunikacyjna może odbywać się z ulicy Północnej.</p> <p>Ulicę północną należy wyłączyć z ruchu dla planowanej zabudowy przemysłowej zawartej w projekcie zmiany planu. Jest to ulica typowa dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nie powinna przenosić ruchu ciężkiego. Dbając o interesy mieszkańców ul. Północnej, nie należy serwować im takich atrakcji.”</p>	<p>mieszkaniowej (poza granicami planu) a projektowanymi terenami zabudowy usługowej i produkcyjnej” oraz dopuszcza się na nim lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dojazd służb technicznych powinien być możliwy zarówno z ul. Gminnej, jak również z ul. Północnej. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów UP.01 oraz UP.02, w ustaleniach szczegółowych w przeznaczeniu uzupełniającym dla obu terenów wpisano możliwość realizacji komunikacji wewnętrznej. Zatem postulowana przez składającego uwagę droga równoległa do istniejącej drogi gminnej jest możliwa do wprowadzenia na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego.</p>
--	--	---	--

7.			<p><b>„Rozdział II – Ustalenia szczegółowe</b>  <b>- § 8 – teren UP.01 – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej</b></p> <p>- ppkt 5 – na warunki miejskie <b>wysokość budynków</b> zakładu karnego i aresztu śledczego pięciokondygnacyjnych jest stanowczo za wysoka.</p> <p>- ppkt 6 – <b>brak określenia dolnej granicy nachylenia głównych połaci dachowych.</b></p> <p>- ppkt 10 – za wysoki <b>wskaźnik intensywności zabudowy</b>, max 2.0</p> <p>- ppkt 11 – zachowanie minimum 5% pow. działki jako <b>terenu biologicznie czynnego</b> jest stanowczo za mało, powinno się kształtować minimum 20%.</p> <p>- ppkt 12 - niewłaściwe określenie <b>ilości miejsc postojowych</b> w stosunku do ilości osób zatrudnionych, których liczba nie jest znana. Określenie powinno być tylko do powierzchni użytkowej na poziomie 10-30 miejsc na 1000 m2.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Burmistrz Miasta Działdowo po przeanalizowaniu ustaleń planu w tym zakresie postanowił nie uwzględnić uwagi. Teren elementarny oznaczony symbolem UP.01 w projekcie planu przeznaczony jest m.in. pod zabudowę usług bezpieczeństwa publicznego, w tym areszt i zakład karny. Jest to inwestycja celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 6 pkt 7): budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich. Budowa nowego aresztu śledczego pozwoli na likwidację aresztu w centrum Działdowa. Nowo projektowane budynki zakładów karnych i aresztów śledczych, powstające na peryferiach miast, gdzie nie wprowadzają dysharmonii w istniejącej ścisłej zabudowie centralnych obszarów miast, mają zadanie odpowiedzieć na zapotrzebowanie w zakresie rezerwacji większej liczby miejsc dla osadzonych. Zatem:</p> <p>- maksymalna <b>wysokość 5 kondygnacji nadziemnych</b>, jednak nie więcej niż 18,0 m dla budynków aresztu śledczego i zakładu karnego, zlokalizowanego przy granicy z obszarem wiejskim Gminy Działdowo, wydaje się być odpowiednia biorąc pod uwagę inne, nowoczesne obiekty penitencjarne powstające w Polsce. Podana wysokość jest maksymalną, w zależności od zapotrzebowania ostateczna wysokość budynków może być niższa.</p> <p>- <b>brak dolnej granicy kąta nachylenia dachu</b> jest zabiegiem celowym, w wyniku którego możliwa jest realizacja zarówno dachów stromych (np. wielospadowych, dwuspadowych), dachów jednospadowych, nie ograniczając projektanta w realizacji obiektów o różnych funkcjach i wymagających zróżnicowanych rozwiązań architektonicznych,</p> <p>- parametry i wskaźniki zabudowy zostały określone zgodnie z potrzebami realizacji zamierzeń projektowych na tym obszarze. Maksymalna <b>intensywność zabudowy</b> na poziomie 2,0 jest uzasadniona w stosunku do maksymalnej liczby kondygnacji (5) oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 0,2 ha.</p> <p>- niski wskaźnik <b>powierzchni biologicznie czynnej</b> jest uzasadniony dla tego typu nowoczesnej inwestycji, w granicach terenu oprócz obiektów kubaturowych przewiduje się obiekty sportowe (np. boiska), komunikację wewnętrzną oraz parkingi. W przepisach dotyczących planowania przestrzennego nie określono minimalnej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla tego rodzaju funkcji – produkcja, usługi.</p> <p>- <b>Liczba miejsc postojowych</b> została określona w sposób prawidłowy:</p>
----	--	--	--	------------------------------	--

8.			<p>- § 8 – teren UP.02 – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej</p> <p>- ppkt 4 – brak określenia <b>ilości kondygnacji</b> dla budynków produkcyjnych i usługowych.</p> <p>- ppkt 5 – brak określenia <b>dolnej granicy nachylenia głównych połaci dachowych</b>.</p> <p>- ppkt 11 – określenie <b>ilości miejsc postojowych</b> w stosunku do osób zatrudnionych?</p> <p>Biorąc pod uwagę fakt, że zatrudnieni to osoby skazane, które doprowadzane będą z terenu zakładu karnego wydaje się, że liczba miejsc postojowych powinna być ograniczona dla osób zatrudnionych z zewnątrz – pracowników cywilnych dozorujących pracę skazanych.”</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej plus 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych. Odniesienie miejsc postojowych jedynie do powierzchni użytkowej jest niezasadne, w przypadku, gdy wiadomo, iż do obsługi zakładu karnego oraz obiektów przemysłowych potrzebni będą zatrudnieni (wyłączając skazanych zatrudnionych). Wskaźnik opracowano zgodnie z zasadami dobrej praktyki urbanistycznej, które stanowią, iż liczba miejsc postojowych może odnosić się jedynie do powierzchni w przypadku m.in. magazynów, centrów logistycznych, obiektów handlowych, cmentarzy.</p> <p>Burmistrz Miasta Działdowo po przeanalizowaniu przepisów prawa stwierdził, iż uwaga jest niezasadna.</p> <p>- Dla terenu Up.02 zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono maksymalną wysokość zabudowy. Została ona określona oddzielnie: dla budynków administracyjno-socjalnych – trzy kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 14,0 m, dla budynków garażowych – 8,0 m, dla budynków produkcyjnych i usługowych - 15,0 m. <b>Brak podanej liczby kondygnacji</b> dla budynków produkcyjnych i usługowych nie jest uchybieniem, a zamierzeniem projektanta. Hale produkcyjne oraz połączona z nimi zabudowa usługowa często posiadają swoistą kubaturę, niepodzielną na kondygnacje. Ograniczenie w formie maksymalnej wysokości podanej w metrach jest wystarczające i pozwala na realizację zamierzeń projektowych na etapie projektu architektonicznego.</p> <p>- <b>Brak dolnej granicy kąta nachylenia dachu</b> jest zabiegiem celowym, w wyniku którego możliwa jest realizacja zarówno dachów stromych (np. wielospadowych, dwuspadowych), dachów jednospadowych, nie ograniczając projektanta w realizacji obiektów o różnych funkcjach i wymagających zróżnicowanych rozwiązań architektonicznych.</p> <p>- <b>Liczba miejsc postojowych</b> została określona w sposób prawidłowy: w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 5 zatrudnionych osób plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usług i produkcji. Wskaźnik opracowano zgodnie z zasadami dobrej praktyki urbanistycznej. Wskaźnik odnosi się do osób zatrudnionych zgodnie z przepisami prawa pracy (nieosadzonych) . Najstarszą i podstawową formą zatrudnienia skazanych pozbawionych wolności jest zatrudnienie na podstawie skierowania do pracy. Art. 121 § 9 kodeksu karnego wykonawczego stanowi, że w stosunku do skazanych zatrudnionych na podstawie skierowania do pracy nie stosuje się przepisów prawa pracy, z wyjątkiem przepisów dotyczących czasu</p>
----	--	--	--	------------------------------	--

					<p>pracy oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. Wyłączenie stosowania przepisów prawa pracy do skazanych zatrudnionych na podstawie skierowania do pracy jest dodatkowym argumentem przemawiającym za tym, iż w takim przypadku nie dochodzi do powstania stosunku pracy. Umowa zawierana jest pomiędzy dyrektorem zakładu karnego a podmiotem zatrudniającym. Zatem skazany zatrudniony na podstawie skierowania do pracy nie jest pracownikiem w myśl przepisów kodeksu pracy.</p>
--	--	--	--	--	--