Zarządzenie Nr 90/2014
Burmistrza Miasta Działdowo
z dnia 21 sierpnia 2014r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.), art. 17 pkt 12 w związku z art. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) oraz art. 42 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 ze zm.) zarządza się co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 czerwca 2014 r. do 22 lipca 2014 r.

2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1 zawiera załącznik do Zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz
/-/ Bronisław MAZURKIEWICZ

Załącznik
do Zarządzenia nr 90/2014
Burmistrza Miasta Działdowo
z dnia 21 sierpnia 2014r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag	Uzasadnienie odrzucenia uwag Burmistrza Miasta Działdowo
1	21.07.2014 r.	Michał Oman	Projekt planu nie ustala dla wszystkich terenów , w szczególności dla terenów MW oraz U minimalnej powierzchni działki budowlanej, co jest niezgodne z artykułem 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	Uwaga nieuwzględniona	Należy stwierdzić, iż nie dla wszystkich terenów objętych planem ustala się minimalną powierzchnię działek, co wnika z zapisów art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt: w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb między innymi minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Należy zaznaczyć , iż w ustaleniach aktualnego Studium, zostały określone standardy zagospodarowania terenów w tym minimalne wielkości dla nowowydzielonych działek przeznaczonych tylko pod zabudowę jednorodzinną i jednorodzinną z działalnością gospodarczą. W tym przypadku uznano iż, nie ma potrzeby określenia minimalnej powierzchni działek dla terenu MW i U.
2			Ponadto ustalone w projekcie planu wskaźniki odnoszą się do powierzchni działki i w sytuacji, kiedy ta powierzchnia nie jest ustalona, takiego wskaźnika nie ma niestety do czego odnieść.	Uwaga nieuwzględniona	Wskaźniki odnoszą się do rzeczywistej powierzchni działki i stosowane są na etapie projektu budowlanego.
3			Proponuję również przeanalizować ponownie zaproponowany w planie wskaźnik minimalnej powierzchni	Uwaga uwzględniona	

			biologicznie czynnej dla terenów ZP. Propozycja wskaźnika na poziomie 90% może znacznie ograniczyć, a nawet uniemożliwić ustalone w projekcie planu zagospodarowanie tych terenów (ciągi piesze, ścieżki rowerowe, place zabaw). Proponuję ustalić minimalny wskaźnik PBC na poziomie np. 70%.		
4			Ustalone w projekcie planu wskaźniki parkingowe dla zabudowy usługowej - 1 miejsce na 20m^2 powierzchni użytkowej usług mogą się wydawać zbyt rygorystyczne, zwłaszcza, że na miejsce parkingowe dla auta osobowego trzeba przeznaczyć około 12m^2. Proponuję wprowadzić zapis ustalający 1 miejsce postojowe na 30m^2 powierzchni użytkowej usług.	Uwaga nieuwzględniona	Ustalone w planie wskaźniki zostały wyznaczone w oparciu o przeprowadzone analizy istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu oraz zapotrzebowania na terenie miasta na odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla nowo projektowanej zabudowy usługowej. Ponadto należy wskazać iż takie wskaźniki zaproponowała również Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu opiniującym projekt planu
5			§13 ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla wszystkich terenów jest niezrozumiałe. Proponuję wprowadzić zapis mówiący o tym, że dla terenów KDG, KDL, KDD, KDX ZI, ZP, W, WS, K, E stawki procentowej nie ustala się, lub ewentualnie ustalić ją na poziomie minimalnym np. 2%. Większość z tych terenów to tereny miejskie lub też skarbu państwa, więc ustalanie stawki procentowej na pozornie 30% jest zbędne.	Uwaga nieuwzględniona	Ustalona wysokość stawki procentowej ma zastosowanie wyłącznie w przypadku sprzedaży gruntów i wzroście wartości nieruchomości.
6			§15 pkt 4 lit c); §20 pkt 5 lit b) - proszę ograniczyć wysokość pylonu reklamowego do maksymalnie 6,0m. Przy wysokości zabudowy do 10,0m pylon reklamowy o wysokości 8,0m może znacząco przesłaniać zabudowę. Ponadto przy ustalonej w projekcie planu wysokości ogrodzenia do 1,8 m zaproponowana wysokość 8,0m dla pylonu reklamy wydaje się być znacznie przesadzona.	Uwaga nieuwzględniona	Ustalona w planie max. powierzchnia wolnostojącego nośnika reklamowego na poziomie 2,0 m² skutecznie ogranicza przesłanianie zabudowy. Zaproponowana w planie wysokość masztu czy pylonu jest wysokością maksymalną i nie każdy nośnik musi mieć wysokość 8,0m.

7			§15 pkt 3 lit b) - błąd stylistyczny, zapis jest niejasny - powinno być „dopuszcza się lokalizację reklam (...)".	Uwaga uwzględniona	-
8			§15; §53 - dla terenów UM1 oraz UM3 należy określić rodzaj zabudowy mieszkaniowej. Obecny zapis projektu planu nie ustała rodzaju zabudowy mieszkaniowej i pozwala na dowolną interpretację. Inwestor może zrealizować więcej niż jeden lokal mieszkalny. Proponuję, zatem wprowadzić, jako przeznaczenie terenu "zabudowę usługowo-mieszkaniową jednorodzinną" (UMN), lub też w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów wprowadzić zakaz realizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkaniowym. Dla terenów należy również skorygować zapisy dotyczące wskaźników parkingowych i ustalić je tak jak dla terenu MN, czyli 2 miejsca postojowe na działce budowlanej, a nie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie. Zapis ten. ewidentnie sugeruje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny te z uwagi na swoją lokalizację, sąsiedztwo jak i powierzchnię predysponują wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto zadaniem planu jest ustalenie prawa miejscowego i przesądzenie o konkretnym sposobie zagospodarowania terenów. Takie zapisy planu są mało precyzyjne, co nie jest zgodne z techniką prawodawczą w zakresie planowania przestrzennego.	Uwaga nieuwzględniona	Sposób zagospodarowania i użytkowania wskazanych terenów został w ustaleniach szczegółowych ściśle określony. Forma i parametry zabudowy w wystarczający sposób ograniczają sposób kształtowania funkcji i formy zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej i położenia. Zastosowane wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy maksymalnie 10,0 m (2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe), wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,1 do 0,4 oraz teren biologicznie czynny 50% powierzchni działki, skutecznie ograniczą zabudowę i zagospodarowanie terenu dla tej funkcji.
9			§23 pkt 4 lit b); §30 pkt 5 lit b) - przy tak dużej łącznej powierzchni reklam (80m2) należałoby ograniczyć ilość wolnostojących nośników reklam do maksymalnie 2 na terenie.	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej terenu U2	Ustalone powierzchnie reklamowe zostały ustalone na podstawie analizy porównawczej na terenach o funkcji tożsamych z planowanym przeznaczeniem – rys. nr 3

			Zaproponowany zapis planu umożliwia realizację aż 13 wolnostojących nośników reklam i to w odniesieniu do działki budowlanej, a nie terenu. Co w przypadku, kiedy nastąpi podział terenu np. na 2 lub 3 działki? Plan swoimi zapisami nie zakazuje podziału, jak również dla tego terenu nie ustala minimalnej powierzchni działki budowlanej. Zastanawiająca jest również ustalona w projekcie planu wielkość maksymalnej łącznej powierzchni reklam, dlaczego jest to 80m² w przypadku kilku terenów usług, a w innym przypadku (np. §39 pkt 3 lit b) jest to 50m². Czy jest to wynikiem przeprowadzonych analiz, a może złożonych wniosków do planu, bo równie dobrze mogłoby to być 30m² lub nawet 170m². Zaproponowana wielkość jest głęboko niepokojąca. Myślę, że w dobie wszechobecnego w Polsce bałaganu reklamowego, które wkracza również do takich miast i miasteczek jak nasze Działdowo, należałoby się głęboko zastanowić nad zapisami dotyczącymi reklam, w celu maksymalnego ograniczenia ich ilości i wielkości zwłaszcza, że projekt planu podchodzi do tego tematu bardzo swobodnie i nonszalancko. Doskonałym przykładem reklamowego bałaganu może być mur Działdowskiego zamku, który został oszpecony reklamami	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej terenu U3	Uwaga uwzględniona w zakresie ograniczenia ilości planowanych wolnostojących nośników reklamowych na terenie U 3 do max. 2. (§ 30 ust. 5 lit. b) – rys nr 5
10			§23 pkt 3 lit a) - proszę usunąć zapis umożliwiający lokalizację stacji paliw płynnych na terenie U2. Takie ustalenie dla tego terenu jest niewątpliwie błędne i dopuszczenie realizacji stacji paliw w bezpośrednim sąsiedztwie usług zdrowia (Szpital Powiatowy) jak i zabudowy mieszkaniowej	Uwaga nieuwzględniona	Ewentualna lokalizacja planowanej stacji paliw wymagać będzie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na etapie uzyskania pozwolenia na budowę. W projekcie planu zaproponowana dopuszczalna funkcja terenu została pozytywnie zaopiniowana w ramach prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

			wielorodzinnej nie jest dobrym pomysłem. Tym bardziej, że w bliskiej odległości znajdują się dwie stacje LPG, a na stację paliw o szerszym asortymencie nie ma tutaj odpowiedniego terenu.		
11			§27 pkt 3 lit b) - należy określić ilość wolnostojących nośników reklam np. maksymalnie do 2 o powierzchni maksymalnej 6,0m² każdy. Jest to zasadne z uwagi na sąsiedztwo istniejącej zabudowy usługowej oraz proponowaną w planie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie terenu KP. Proponuję również dodać zapis ustalający realizację reklam wyłącznie w granicach terenu od strony drogi KDG ul. Olsztyńska (droga poza planem).	Uwaga nieuwzględniona	Ustalona maksymalna łączna powierzchnia reklam równa 20,0m² przy max. wielkości poszczególnych nośników reklamowych 6,0m², ogranicza w wystarczającym stopniu sposób realizacji projektowanych reklam.
12			§31 pkt 4 lit b); §38 pkt 4 lit b); §39 pkt 3 lit b) - należy ustalić maksymalną ilość wolnostojących nośników reklam do maksymalnie 2 na terenie, ponieważ aktualne zapisy planu umożliwiają realizację aż 8 wolnostojących nośników i to w odniesieniu do działki budowlanej jak to miało miejsce w przypadku zapisów dla innych terenów.	Uwaga nieuwzględniona	Maksymalne powierzchnie reklamowe zostały ustalone na podstawie analizy porównawczej na terenach o funkcji tożsamych z planowanym przeznaczeniem (tereny usługowe), tj: Szyld główny na budynku 8,0 m^2 , wolnostojący nośnik reklamowy – 6,0 m^2, szyldy nad lokalami (tablice informacyjne) – 2,0 m2. Łączna max pow. reklam – 50,0 m^2 .
13			§41 pkt 1 - proszę ustalić przeznaczenie dopuszczalne usługi sportu i rekreacji, co umożliwi realizację niezbędnej infrastruktury towarzyszącej usługom oświaty.	Uwaga nieuwzględniona	Plan z definicji („przeznaczenie terenu") dopuszcza na terenie realizację urządzeń budowlanych niezbędnych dla użytkowania obiektu oświaty zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zieleni i małej architektury.
14			§41 pkt 3 lit b) - proszę wprowadzić zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, ograniczyć zapisy wyłącznie do szyldów na budynkach. Przy zabudowie usług oświaty lokalizacja reklam wolnostojących wydaje się być zbędna.	Uwaga nieuwzględniona	Reklama szkoły oraz działań podejmowanych na jej terenie jest zjawiskiem powszechnym, plan umożliwia zlokalizowanie jej w sposób określony i uporządkowany przy zachowaniu ustalonych parametrów. , tj: Szyld główny na budynku 4,0 m^2 , wolnostojący nośnik reklamowy – 6,0 m^2, Łączna max pow. reklam –

					20,0 m^2 .
15			§54 pkt 3 lit b) - postuluję o ograniczenie ilości wolnostojących nośników reklam do maksymalnie 2 na terenie.	Uwaga nieuwzględniona	Ustalona maksymalna łączna powierzchnia reklam równa 20,0m² przy max. wielkości poszczególnych wolnostojących nośników reklamowych 6,0m², i szyldu na budynku 4,0 m^2 ogranicza w wystarczającym stopniu sposób realizacji projektowanych reklam.
16			§30 oraz §31 - są to tereny doskonałe pod realizację kolejnych obiektów handlowych typu dyskont lub supermarket, których niestety w mieście jest i tak zbyt wiele jak na miasto o liczbie ludności około 21 tysięcy mieszkańców. Dlatego też zasadne jest wprowadzenie ograniczeń w maksymalnej powierzchni handlu do około 150-200m². Istniejąca w mieście ilość tego typu obiektów handlowych i tak znacznie przewyższa zapotrzebowania miasta jak i okolicznych miejscowości. Nie dopuśćmy do tego, aby przestrzeń miasta była zdominowana przez tego typu obiekty. Ponadto myśląc o takich inwestycjach należy przeanalizować ich skutki ekonomiczne, w tym wypadku ilość powstałych miejsc pracy kontra ilość zlikwidowanych miejsc pracy w istniejących małych sklepach często rodzinnych prowadzonych od pokoleń, które nie wytrzymają takiej konkurencji i będą zmuszone do zamknięcia swojej działalności.	Uwaga nieuwzględniona	Przeznaczenie podstawowe to teren zabudowy usługowej z wykluczeniem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu przewiduje zabudowę budynkami usługowymi max dwukondygnacyjnymi o wysokości do 10 m ze wskaźnikiem intensywności zabudowy od 0,05 do 0,4, i terenem biologicznie czynnym 30% powierzchni działki. Przy działaniach realizacyjnych nie ma przeciwwskazań co do dalszego podziału działek na mniejsze o mniejszej powierzchni handlu, jeżeli właściciel terenu uzna taki sposób zagospodarowania za właściwy. Ograniczanie natomiast w planie powierzchni sprzedaży może doprowadzić do sytuacji w której nadzór wojewody uzna uchwałę podjętą z naruszeniem prawa. Ponadto należy wziąć pod uwagę sprawę organizacji dojazdów do większej ilości działek. Do zapisów planu wprowadza się w ustaleniach ogólnych zapis mówiący o tym, że na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m^2, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8; - zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa.
17			§31 pkt 5 - z uwagi na położenie terenu przy głównej arterii komunikacyjnej miasta należałoby wprowadzić	Uwaga nieuwzględniona	Ograniczenia w kwestii materiałów wykończeniowych na obiektach usługowych nie dają gwarancji jakości projektowych obiektu. Ocena ostatecznej estetyki

			zapisy określające sposób kształtowania elewacji, określić rodzaj możliwych do stosowania materiałów i zakazać stosowania okładzin z sidingu oraz blachy. Uchroni to teren przed słabej jakości architekturą, zwłaszcza obiektów handlowych, które budowane są z gotowych elementów nawiązujących architekturą do hal przemysłowo-magazynowych. Przykładem czego może być obiekt handlowy Intermarche przy ul. Rydygiera.		obiektów będzie zawsze subiektywna.
18			Rysunek nr 5 - teren U4 - należałoby rozważyć możliwość ustalenia na całej długości terenu obowiązującej linii zabudowy w celu wytworzenia wschodniej pierzei ul. Męczenników. Obowiązująca linia zabudowy uchroni ten teren miasta przed chaotyczną i rozproszoną zabudową, ponadto z uwagi na obsługę komunikacyjną terenu wskazane jest sytuowanie zabudowy od strony ul. Męczenników, a na jej tyłach od strony terenu ZP3 lokalizacja miejsc parkingowych.	Uwaga nieuwzględniona	Wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy daje większą swobodę w zagospodarowaniu terenu w zależności od jego przyszłej funkcji. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy spowodowałoby iż wzdłuż całej ulicy Męczenników na obszarze zmiany planu powstałaby jedna duża pierzeja,

Burmistrz
/-/ Bronisław MAZURKIEWICZ