

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Działdowo**  
**z dnia .....**

**w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Działdowo.**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2, 4 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta Działdowo uchwała, co następuje:

**§ 1**

Przystąpić do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego dnia 2 lipca 2002 r. Nr 78 poz. 1166 ze zm.).

**§ 2**

Zmiana planu dotyczy obszarów w granicach obrębu geodezyjnego 0001 Miasta Działdowo, które zostały określone na załącznikach graficznych od 1 do 6 w skali 1:5000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

**§ 3**

Zmianę planu należy opracować uwzględniając problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

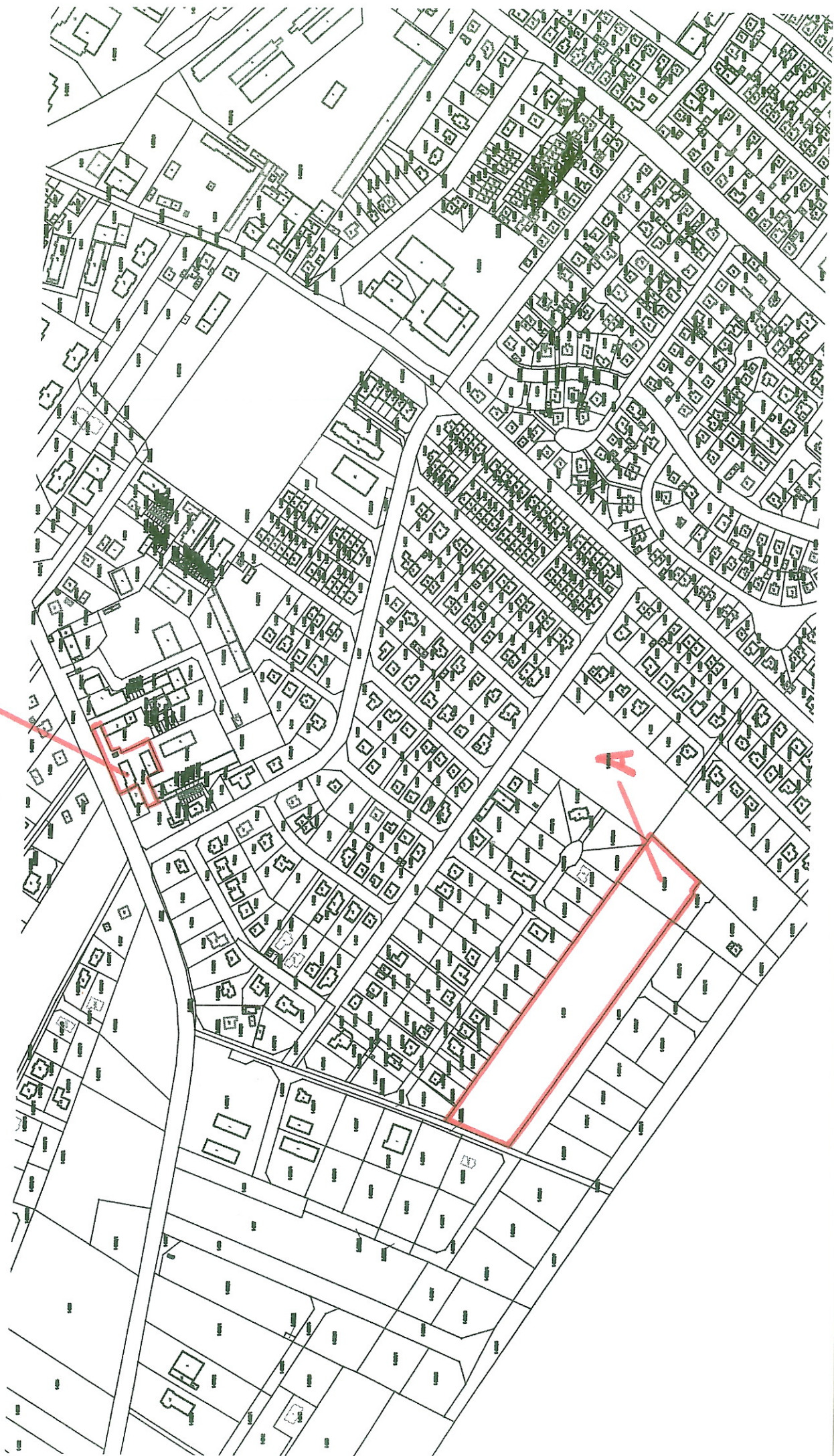
**§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

**§ 5**

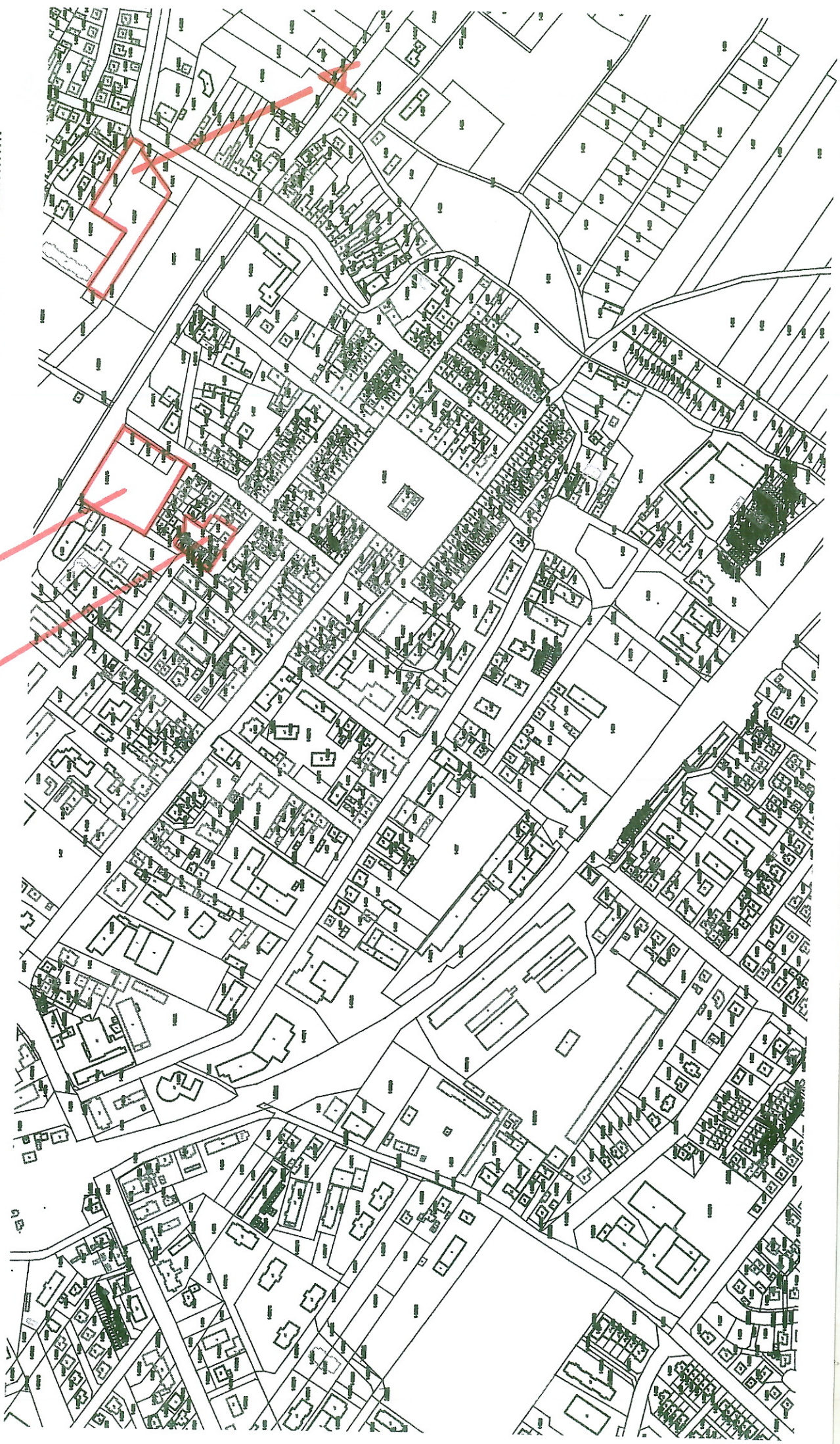
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta Działdowo  
z dnia .....

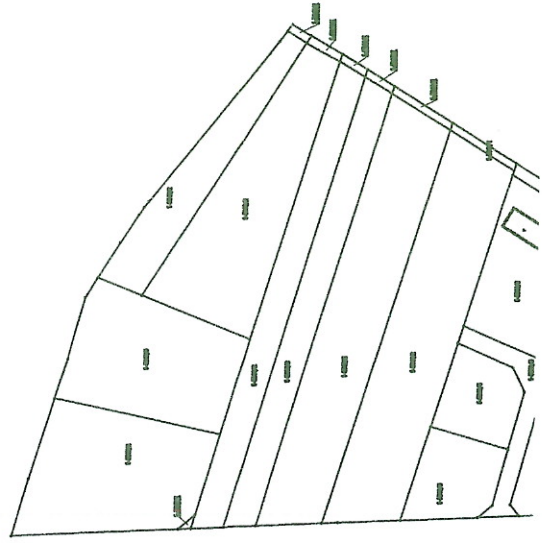


Załącznik nr 2  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta Działdowo  
z dnia .....

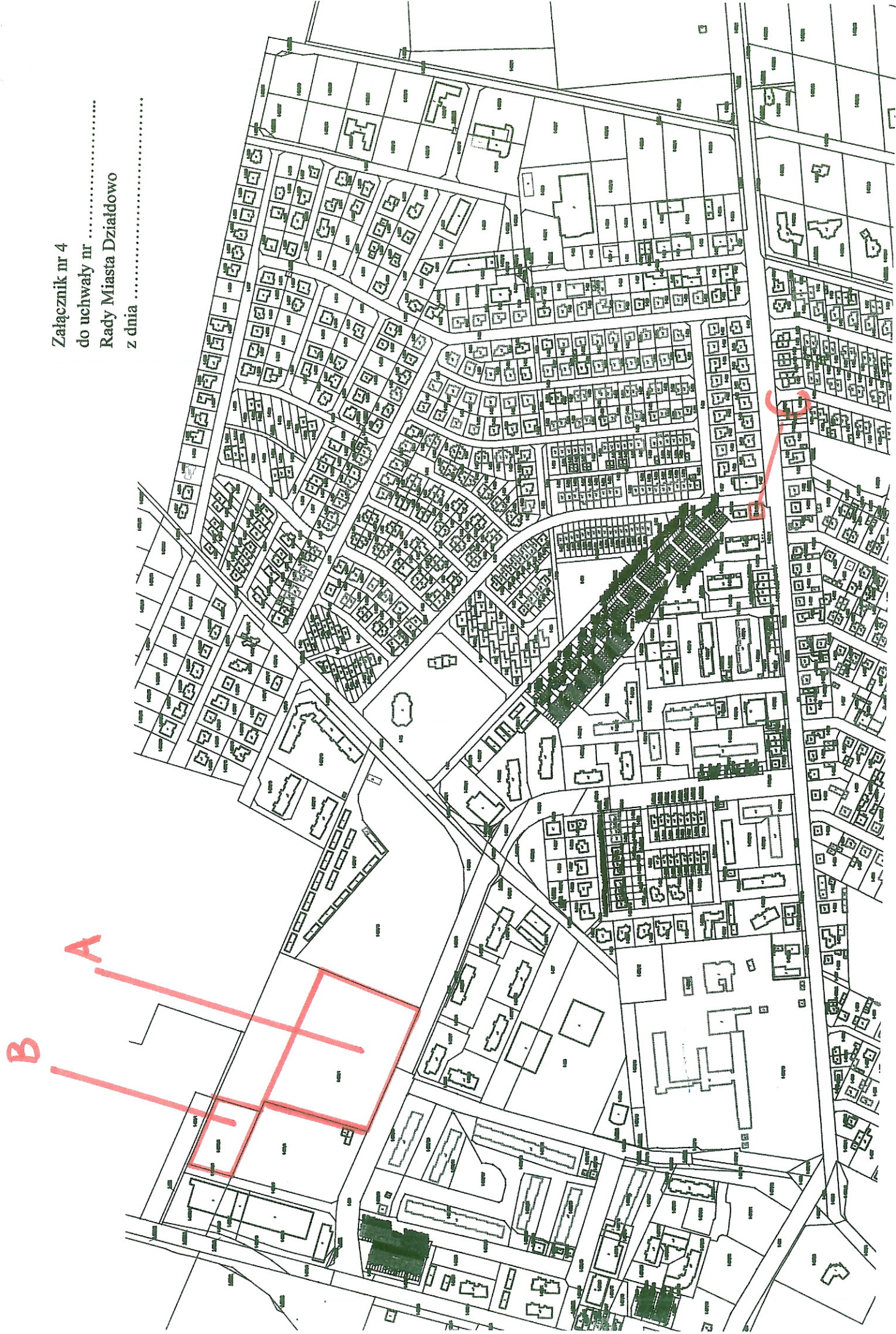
B  
C



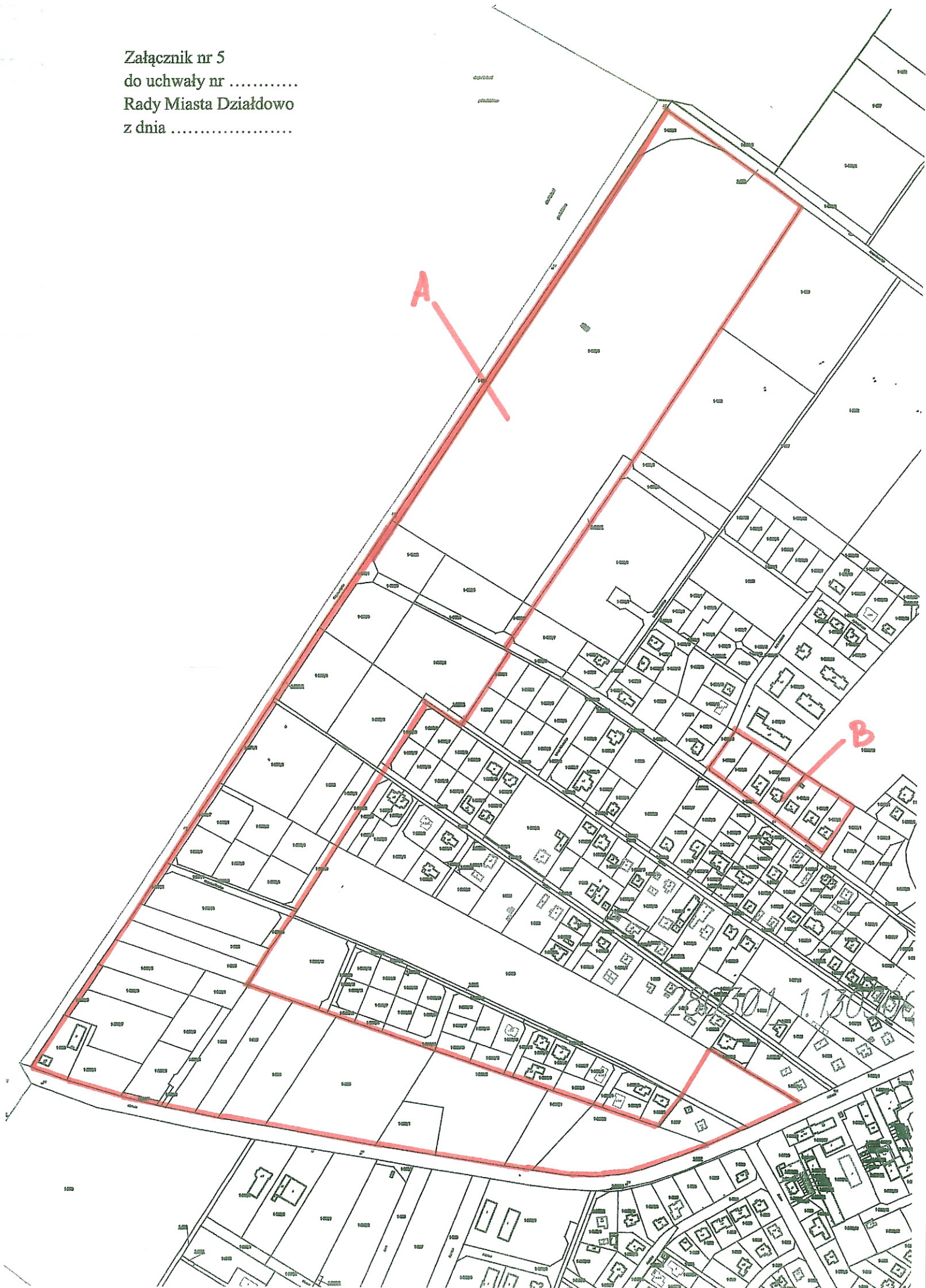
Załącznik nr 3  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta Działdowo  
z dnia .....



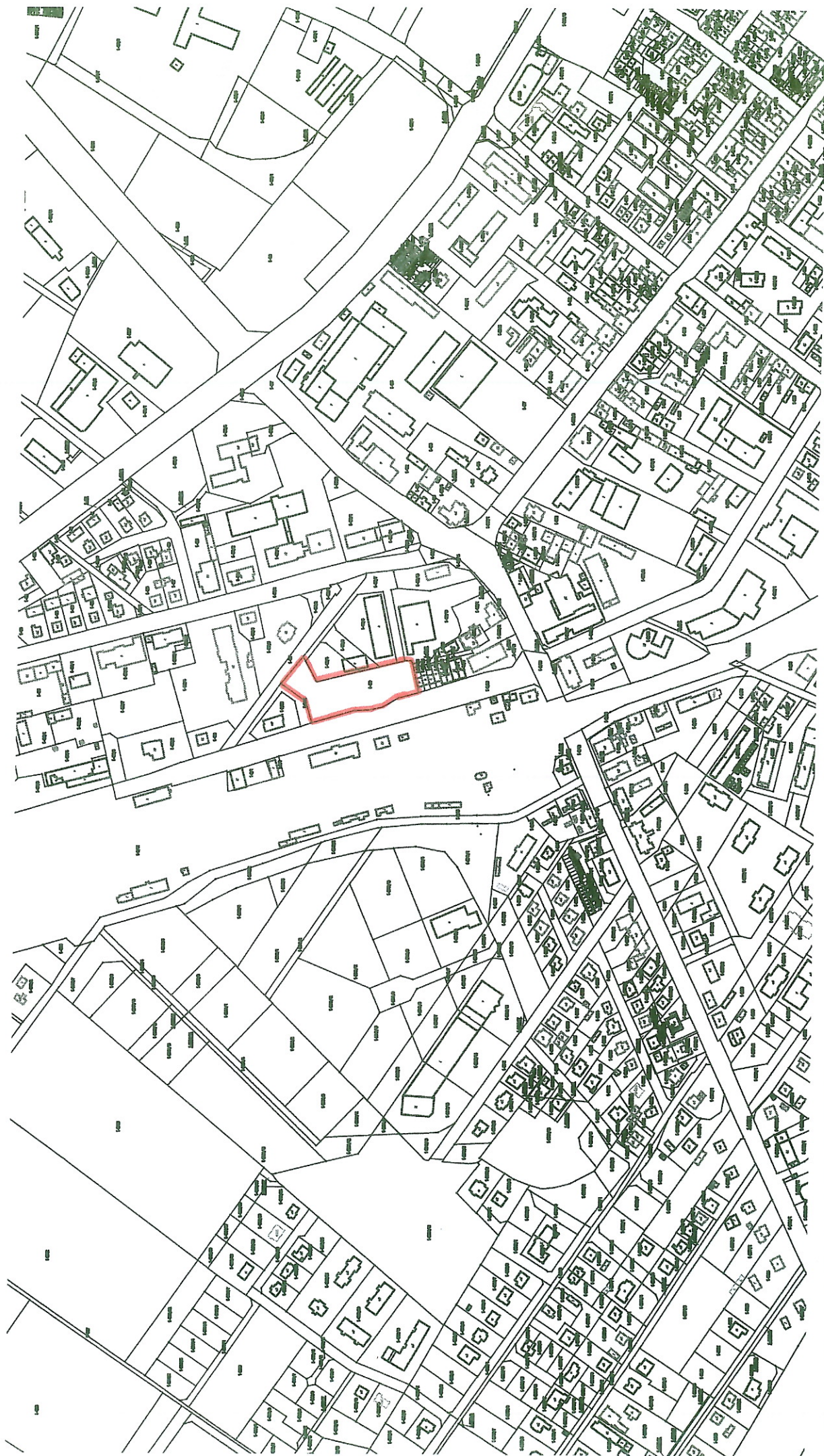
Załącznik nr 4  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta Działdowo  
z dnia .....



Załącznik nr 5  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta Działdowo  
z dnia .....



Załącznik nr 6  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta Działdowo  
z dnia .....



## Uzasadnienie

**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 78, poz. 1166 ze zm.**

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 78, poz. 1166 ze zm., obejmuje kilka kompleksów w różnych częściach miasta oznaczonych kolorem czerwonym na załącznikach graficznych od 1 do 6 oraz obejmuje analizę stopnia zgodności przewidywanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wymaganiami ustawowymi, przed podjęciem uchwały, o której mowa wyżej, niezbędnym jest dokonanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań projektowych z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawą prawną analizy w zakresie jak wyżej jest art. 14 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Uchwała Nr XVII/249/2000 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 29 czerwca 2000 r. ze zm. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo i jego zmian.

Analizując stan funkcjonalno-przestrzenny obszarów przewidzianych do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zasadność przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany, stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędny zakres prac planistycznych ustalono, co następuje:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo zachowuje ważność zgodnie z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceną aktualności studium i planów miejscowych miasta Działdowo” przyjętej uchwałą nr XXXV/299/17 dnia 26 października 2017 r. przez Radę Miasto Działdowo.
2. Obszary objęte analizą do zmiany planu zostały oznaczone na załącznikach graficznych od 1 do 6 i są to tereny:

Teren znajdujący się na załączniku nr 1:

- oznaczony lit „A” – teren niezabudowany o pow. łącznej ok. 22 525 m<sup>2</sup>.

Teren stanowi własność osób fizycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolem T-16 jako zabudowa jednorodzinna z działalnością gospodarczą oraz w części T-4 jako tereny zieleni izolacyjnej. Posiada częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną i dostęp do drogi publicznej od strony ul. Gryczanej. Znajduje się w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej.

Zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany funkcji jak wyżej na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuacja istniejącej sąsiedniej funkcji przy ul. Chmielnej, ul. Żytniej czy ul. Łubinowej.

W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach. Proponowana zmiana jest możliwa do przeprowadzenia, ponieważ jest zgodna z ustaleniami studium.



- oznaczony lit. „B” – teren zabudowany przy ul. Lidzbarskiej o pow. ok. 2 376 m<sup>2</sup>.

W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolem T-17 jako zabudowa usług produkcyjnych, hurtowych i transportowych oraz w części działki symbolem T-13 jako zabudowa wielorodzinna, T-4 – zieleń izolacyjna i K-3 obszary istniejącej zabudowy do rehabilitacji. Analizowany obszar położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B. Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną przyrodniczą. Posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną i drogową. Znajduje się w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, budynków transportu i łączności oraz budynku handlowo-usługowego.

Zmiana dotyczy ustaleń planu miejscowego, które umożliwią lokalizację funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Zgodnie z ustaleniami studium przedmiotowy teren znajduje się na terenach usług produkcyjnych i hurtowych, umożliwienie lokalizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej jest zgodne z ustaleniami studium.

Teren znajdujący się na załączniku nr 2:

- oznaczony lit. „A” – teren niezabudowany o łącznej pow. ok. 5 563 m<sup>2</sup>.

W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolem T-14 jako zabudowa mieszkalno-usługowa, L-15 HU – koncentracja obiektów handlu i usług oraz w części TK 11 D – jako ulice dojazdowe. Analizowany obszar leży w strefie ochrony konserwatorskiej B. Powyższy teren nie jest objęty ochroną przyrodniczą. Posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną oraz dostęp do drogi publicznej od ul. Elizy Orzeszkowej. Znajduje się w sąsiedztwie parku im. Jana Pawła II od strony południowej oraz zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej od strony północnej.

Zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany funkcji jak wyżej na funkcję zieleni urządzonej jako kontynuacja istniejącej sąsiedniej funkcji od strony południowej przedmiotowego terenu.

W ustaleniach studium teren znajduje się w przestrzeni dla nowego centrum miejskiego oraz w systemie terenów zieleni zorganizowanej. Zgodnie z pkt 2 ppkt 5 studium adaptuje się istniejące parki i skwery jako enklawy przyrodnicze otoczone zabudową w tym Park Jana Pawła II przy ul. Męczenników, z możliwością przedłużenia w kierunku południowo – wschodnim “błonia miejskie”. Proponowana zmiana jest możliwa do przeprowadzenia, ponieważ jest zgodna z ustaleniami studium.

- oznaczony lit. „B” – stanowi teren obecnego parkingu położonego przy pl. Marsz. J. Piłsudskiego o pow. łącznej ok. 6 406 m<sup>2</sup>. Teren stanowią działki o numerach: 944/9, 944/10, 944/11, 944/13 obręb Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolami: TK-1 – tereny obiektów komunikacyjnych, TK-5 – parkingi, oraz w części T-15 – zabudowa usługowa oraz T-4 – zieleń izolacyjna.

Zmiana w miejscowym planie dotyczy zmiany funkcji T-15 – zabudowa usługowa na zieleń urządzoną oraz w części TK-1 tereny obiektów komunikacyjnych.

W ustaleniach studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach centralnego obszaru wielofunkcyjnego, w związku z czym zmiana ustaleń w miejscowym planie jest zgodna z ustaleniami studium.

- oznaczony lit. „C” – teren zabudowany o łącznej pow. ok. 1 970 m<sup>2</sup>.

W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolem T-19 jako obszar wielofunkcyjny oraz w części TK 10 L – ulice lokalne. Analizowany teren położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej, strefie ochrony archeologicznej, objęty ochroną konserwatorską w założeniach urbanistycznych Starego Miasta oraz na stanowisku archeologicznym obszaru Starego Miasta. Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną przyrodniczą. Posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną oraz dostęp do drogi publicznej. Znajduje się w sąsiedztwie terenu budynków wielorodzinnych, jednorodzinnych, handlowo-usługowych oraz użyteczności publicznej.

Zmiana przeznaczenia dotyczy części przedmiotowego terenu, który oznaczony jest jako TK-10 L – ulice dojazdowe na obszar wielofunkcyjny, który będzie nawiązywała do istniejącej otaczającej nieruchomości funkcji.

W ustaleniach studium teren znajduje się w centralnym obszarze wielofunkcyjnym. Proponowana zmiana jest możliwa do przeprowadzenia, ponieważ jest zgodna z ustaleniami studium.

Teren znajdujący się na załączniku nr 3 jest to teren częściowo zabudowany o powierzchni ok. 13 950 m<sup>2</sup> położony przy ul. Przemysłowej. W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolem T-18 jako zabudowa przemysłowa i składowa oraz w części jako T-10 D – ulice dojazdowe. Analizowany teren położony jest w północnej części miasta Działdowo na terenie częściowo zabudowanym, uzbrojonym w infrastrukturę techniczną z dostępem do drogi publicznej od ul. Przemysłowej.

Zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany funkcji jak wyżej na funkcję usługowo-przemysłową z drogą dojazdową.

W ustaleniach studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach przemysłu, składów, baz transportowych i budowlanych. Ww. zmiana w planie miejscowym jest zgodna z ustaleniami studium.

Teren znajdujący się na załączniku nr 4:

- oznaczony lit. „A” – teren zabudowany infrastrukturą sportową o pow. ok. 17 450 m<sup>2</sup> stanowi część działki o numerze ewidencyjnym 258/1 obręb Miasto Działdowo (cała działka posiada pow. 25 417 m<sup>2</sup>). W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolem MW co oznacza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz w części działki symbolami ZI – zieleń izolacyjna, KDD – teren drogi publicznej dojazdowej. Przedmiotowy teren od wielu lat wykorzystywany jest na cele sportowe. W chwili obecnej zlokalizowane jest tam boisko Orlik, z którego korzysta działdowska młodzież.

Zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany funkcji jak wyżej na tereny rekreacyjne i sportowe.

W ustaleniach studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach sportu i rekreacji. Proponowana zmiana jest możliwa do przeprowadzenia, ponieważ jest zgodna z ustaleniami studium.

- oznaczony lit. „B” – teren niezabudowany oznaczony numerem ewidencyjnym działki 2953/5 obręb Miasto Działdowo o pow. 3 780 m<sup>2</sup>. W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolem MW co oznacza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz w części działki symbolami ZI – zieleń izolacyjna, KDD – teren drogi publicznej dojazdowej. Przedmiotowa nieruchomość uzbrojona jest w pełną infrastrukturę techniczną, posiada dojazd do drogi publicznej od ul. Korczaka. Zmiana w miejscowym planie dotyczy zmiany ustaleń dla powyższej funkcji w zakresie wielkości wskaźnika intensywności zabudowy, który obecnie wynosi 0,05-0,4.

W ustaleniach studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach mieszkaniowo usługowych, w związku z czym, zmiana ustaleń miejscowego planu jest zgodna z ustaleniami studium.

- oznaczony lit. „C” – teren zabudowany oznaczony numerem ewidencyjnym działki 294/6 obręb Miasto Działdowo o pow. 219 m<sup>2</sup>. W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolem TI-7 G – stacja redukcyjna gazu. Przedmiotowa nieruchomość uzbrojona jest w pełną infrastrukturę techniczną, posiada dojazd do drogi publicznej od ul. Leśnej oraz ul. Jana Matejki. Teren zlokalizowany jest wśród zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnnej oraz usługowej. Nieruchomość stanowi własność osób prywatnych. Nabycie nieruchomości przez osoby fizyczne zostało umożliwione w związku z trwałym zaprzestaniem wykorzystywania stacji na cele gazownicze.

Zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany funkcji jak wyżej na zabudowę mieszkaniowo usługową.

W ustaleniach studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach mieszkaniowo usługowych, w związku z czym, zmiana ustaleń miejscowego planu jest zgodna z ustaleniami studium.

Teren znajdujący się na załączniku nr 5:

- oznaczony lit. „A” – teren częściowo zabudowany położony przy ul. Raginisa oraz ul. Lidzbarskiej o łącznej powierzchni ok. 275 600 m<sup>2</sup>. Nieruchomości stanowią własność osób prywatnych, firm, Gminy-Miasto Działdowo oraz Skarbu Państwa. Teren jest częściowo uzbrojony w infrastrukturę techniczną, dojazd do drogi publicznej znajduje się od ul. Raginisa, ul. 11 Listopada, ul. Traugutta, ul. Wł. Sikorskiego oraz ul. Lidzbarskiej. Teren położony przy ul. Raginisa w obecnie obowiązującym miejscowym planie oznaczony jest w przeważającej części symbolem MW co oznacza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz w części symbolami U – teren zabudowy usługowej, UO- teren zabudowy usług Oświaty, KDL – teren dróg publicznych lokalnych, KDD – teren dróg publicznych dojazdowych. Teren położony przy ul. Lidzbarskiej w obecnie obowiązującym miejscowym planie oznaczony jest w przeważającej części symbolem U co oznacza teren zabudowy usługowej.

Zmiana w miejscowym planie dotyczy wielkości wskaźnika intensywności zabudowy oraz zmiany funkcji usługowej na mieszkalną.

W ustaleniach studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach mieszkaniowo usługowych, w związku z czym, zmiana ustaleń miejscowego planu jest zgodna z ustaleniami studium.

- oznaczony lit. „B” – teren częściowo zabudowany zabudową jednorodzinną, położony przy ul. 11 Listopada o łącznej powierzchni 9033 m<sup>2</sup>. Teren stanowią działki o numerach: 1998/2 o pow. 1167 m<sup>2</sup>, 1998/3 o pow. 1227 m<sup>2</sup>, 1998/4 o pow. 1274 m<sup>2</sup>, 1998/5 o pow. 1314 m<sup>2</sup>, 1998/6 o pow. 1347 m<sup>2</sup>, 1998/ 7 o pow.1381 m<sup>2</sup> oraz 1998/8 o pow.1323 m<sup>2</sup>. Nieruchomości stanowią własność osób prywatnych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolem T-14 – zabudowa mieszkalno-usługowa, L-15 HU – koncentracja handlu i usług oraz TK-5 P – parkingi. Teren jest częściowo uzbrojony w infrastrukturę techniczną, posiada dojazd do drogi publicznej od ul. 11 Listopada.

Zmiana w miejscowym planie dotyczy zmiany funkcji jak wyżej na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W ustaleniach studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach mieszkaniowo usługowych, w związku z czym, zmiana ustaleń miejscowego planu jest zgodna z ustaleniami studium.

Teren znajdujący się na załączniku nr 6 stanowi działka nr 109 o powierzchni 4 710 m<sup>2</sup>. Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej S.A. zs. w Mławie. W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren oznaczony jest symbolami: TK-1 – tereny obiektów komunikacyjnych, TK-4 PKS – dworzec PKS, TK-10 L alt II – ulice lokalne alternatywa II, strefa ochrony konserwatorskiej B oraz w części działki symbolem T-15-zabudowa usługowa, L-15 HU – koncentracja handlu i usług oraz strefa ochrony konserwatorskiej B. Zgodnie z § 57 ust. 15 miejscowego planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 24 maja 2002 r. z późn. zm. (Dziennik Urzędowy Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 78, poz. 1166 z dnia 2 lipca 2002 r.) alternatywa II ma na celu powiązanie ul. Marii Skłodowskiej-Curie z ul. Chopina poprzez teren dworca PKS. Zmiana w miejscowym planie dotyczy wprowadzenia na całość powierzchni działki funkcji terenów komunikacyjnych, lokalizacji drogi łączącej ul. Chopina z ul. Marii Skłodowskiej-Curie oraz parkingu.

W ustaleniach studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się w części na przestrzeni dla nowego centrum miejskiego w sąsiedztwie dworców, w jednostce D, który powiązany jest z komunikacyjnym węzłem integracyjnym, oraz w części na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z pkt. 9 ppkt 3 studium w jednostce D do najważniejszych zadań realizacyjnych zalicza się m.in. przebudowę układu drogowego w obrębie dworców PKP i PKS – stworzenie węzła integracyjnego. W związku z powyższym zmiana planu miejscowego jest zgodna z ustaleniami studium.

Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu oraz stopień zgodności przewidywanego rozwiązania projektowego z ustaleniami obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego i projektowanej obecnie zmiany ustalono, co następuje:

- a) Wszystkie zaproponowane zmiany miejscowego planu dopuszcza realizację inwestycji wskazanych w analizie,
- b) tereny objęte niniejszą analizą są terenami uzbrojonym w podstawową infrastrukturę techniczną oraz posiadają dostęp do dróg publicznych,
- c) analizowane obszary, przy właściwym uregulowaniu funkcji oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie zmiany miejscowego planu, będą stanowiły atrakcyjne tereny inwestycyjne i rozwojowe miasta,
- d) zachodzące zmiany społeczne, ekonomiczne i gospodarcze na terenie miasta Działdowo generują znaczne zapotrzebowanie na tereny o funkcji usługowej i mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. W celu usunięcia barier formalnych wynikających z ustaleń planu, które w chwili obecnej utrudniają prowadzenie racjonalnej i efektywnej polityki mieszkaniowej i usługowej oraz ograniczają możliwości zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych, celowym staje się podjęcie procedury zmiany miejscowego planu zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- e) miasto Działdowo posiada stosunkowo mały procent terenów zielonych oraz widoczne jest zapotrzebowanie na tereny rekreacji i sportu. Powyższe tereny są niezbędnym składnikiem struktury miasta i jednym z głównych czynników wpływających na jakość środowiska mieszkaniowego. Podnoszą one wartości ekologiczne, zdrowotne, estetyczne miasta a także funkcjonalne. Bliskość publicznych parków, terenów wypoczynku i sportu wpływa na atrakcyjność lokalizacji i podnosi wartość rynkową inwestycji mieszkaniowych. W związku z powyższym celowym jest podjęcie procedury zmiany miejscowego planu w powyższym zakresie,
- f) uwzględniając aspekty ekonomiczne oraz ład przestrzenny stwierdza się, iż zachodzi potrzeba opracowania zmiany miejscowego planu dla miasta Działdowo w zakresie terenów jak wyżej.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że zmiana przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest możliwa do przeprowadzenia i nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Niezbędny zakres prac planistycznych przy opracowywaniu zmiany miejscowego planu należy określić na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), uwzględniając stosowne zapisy zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo oraz przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego opracowaniem.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.

BURMISTRZ  
Grzegorz Mrowiński