

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Działdowo**  
**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Działdowo dla terenu położonego przy ul. Męczenników.**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 t.j.) 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 2020 r. poz. 293 t.j.) Rada Miasta Działdowo uchwala, co następuje:

**§1.**

Przystąpić do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo dla terenu położonego przy ul. Męczenników, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 24 maja 2002 r. (Dzienniku Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 78, poz. 1166 z dnia 2 lipca 2002 r.) i zmienioną Uchwałą Nr XXXIX/348/14 Rady Miasta Działdowo z dnia 9 października 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 4134 z dnia 16 grudnia 2014 r.).

**§2.**

Zmiana planu dotyczy obszaru w granicach obrębu geodezyjnego 0001 Miasta Działdowo, obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 166/2 o powierzchni 0,8188 ha, położoną przy ul. Męczenników, którego granice zostały oznaczone na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

**§3.**

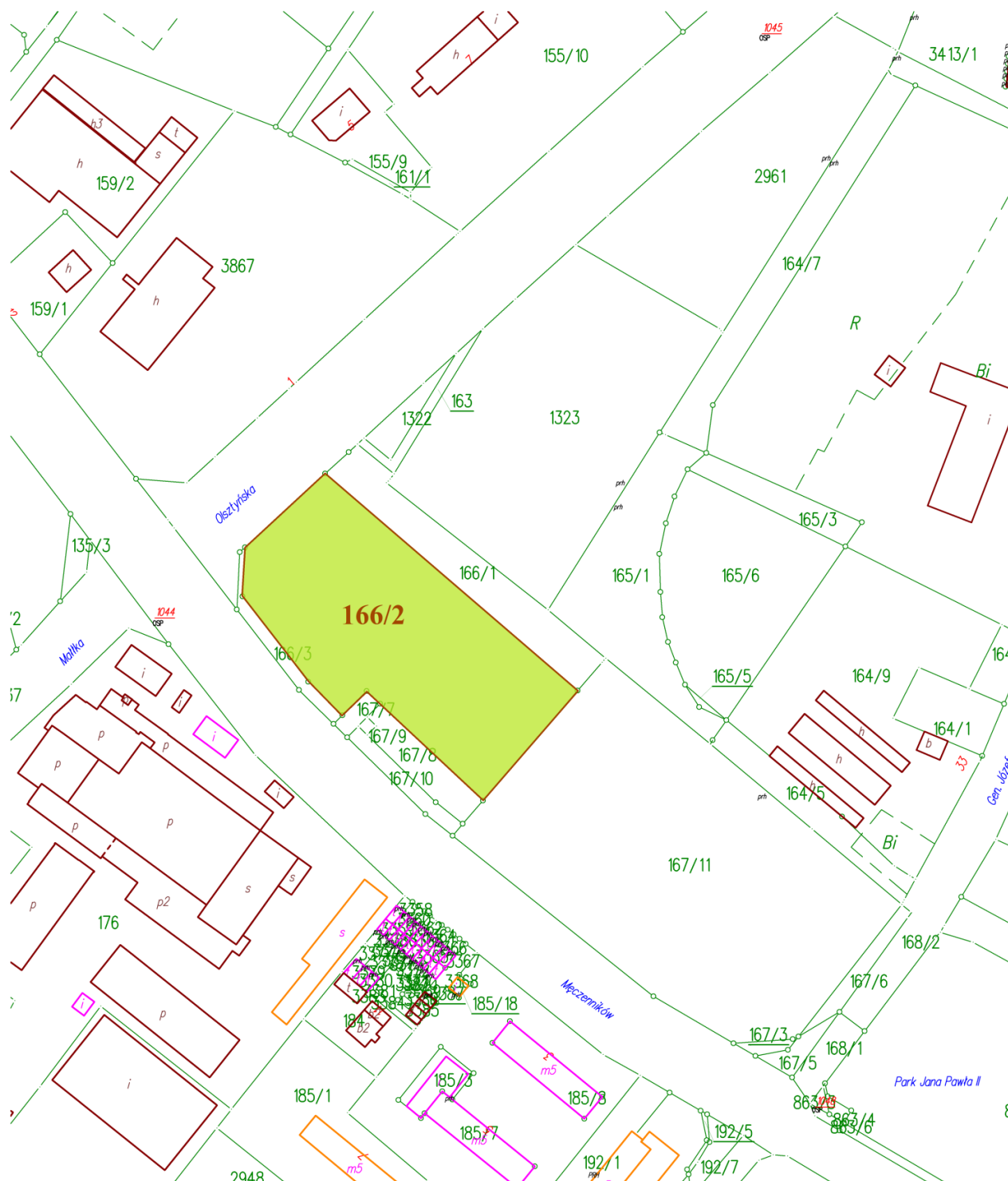
Zmianę planu należy opracować uwzględniając wymagania określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 t.j.) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

**§4.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

**§5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



## Uzasadnienie

**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo dla terenu położonego przy ul. Męczenników, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 24 maja 2002 r. (Dzienniku Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 78, poz. 1166 a dnia 2 lipca 2002 r.) i zmienioną Uchwałą Nr XXXIX/348/14 Rady Miasta Działdowo z dnia 9 października 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 4134 z dnia 16 grudnia 2014 r.)**

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 z dnia 2 lipca 2002 r. zmienioną Uchwałą Nr XXXIX/348/14 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 9 października 2014 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 4134 z dnia 16 grudnia 2014 r.), dla terenu nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 166/2 obręb Miasto Działdowo stanowiącej własność Gminy-Miasto Działdowo, położonej w centralnej części miasta i oznaczonej na załączniku graficznym nr 1, 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 2020 r. poz. 293 t.j.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania. 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 miasta Działdowo. Podstawą prawną analizy w zakresie jak wyżej jest art. 14 ust. 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 jej zmian ujednoliconych uchwałą nr XIX/173/16 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 czerwca 2016 r.

Analizując stan funkcjonalno-przestrzenny obszaru przewidzianego do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zasadność przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany, stopień zgodności przewidywanego rozwiązania z ustaleniami Studium oraz niezbędny zakres prac planistycznych ustalono co następuje:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo należy ocenić jako dokument aktualny,
2. Obszar objęty analizą do zmiany planu został oznaczony na załączniku graficznym do uchwały i jest to teren położony przy ul. Męczenników, w centralnej części miasta Działdowo, oznaczony w obecnym miejscowym planie symbolami U4 – tereny zabudowy usługowej, ZP3 – tereny zieleni urządzonej o powierzchni całkowitej 0,8188 ha stanowiący własność Gminy-Miasto Działdowo.

Analizowany obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, większość powierzchni działki przeznaczona jest pod zabudowę usługową, zielenią urządzone, która stanowi ok. 20% pow. działki, objęta jest zgodnie z rysunkiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo granicami korytarza ekologicznego.

Teren posiada dostęp do drogi publicznej. W sąsiedztwie działki nr 166/2 obręb Miasto Działdowo usytuowane są media: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć

gazowa, sieć ciepłownicza, sieć telekomunikacyjna (teletechniczna), sieć energetyczna niskiego i średniego napięcia.

Przedmiotowa działka jest terenem niezabudowanym, położonym przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 545 i nr 544 (ul. Olsztyńska i ul. Męczenników). Od strony północno-wschodniej, wschodniej i południowo-wschodniej teren otaczają tereny niezabudowane za wyjątkiem położonego w sąsiedztwie terenu targowiska.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Męczenników w Działdowie w jednostce B, na terenie oznaczonym w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo jako nowe centrum miejskie. Zgodnie z ustaleniami studium jest to teren, który celem uzyskania dynamiki w rozwoju powinien posiadać atrakcyjne formy handlu, hotelarstwa, gastronomii oraz inne formy usług ogólnomiejских. Obszar z uwagi na wyjątkowe położenie w centralnej części miasta, lokalizację przy dwóch głównych przelotowych drogach wojewódzkich stanowiących oś komunikacyjną miasta, powinien charakteryzować się odpowiednim przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, by mógł być atrakcyjny dla mieszkańców jak również dla osób przejeżdżających. **Zmiana dotyczy ustalenia szczegółowo funkcji usługowej dla terenu przedmiotowej działki, tj. nadania terenowi przeznaczenia usługowego o charakterze usług nieuciążliwych tj. funkcje gastronomiczne, handlowe, rekreacyjne, itp. z zapleczem parkingowym dla ww. usług z jednoczesnym wykluczeniem funkcji usług komunikacyjnych uciążliwych, tj. w szczególności stacji paliw.** Wykluczenie powyższe wynika między innymi z powodu bliskiego sąsiedztwa Zakładu Produkcyjnego pn. Huta Szkła (po drugiej stronie ulicy) w której w ostatnim okresie nastąpiła poważna awaria przemysłowa wynikiem czego powstał ogromny pożar, co było bardzo niebezpieczne dla sąsiedztwa a tym bardziej dla planowanej stacji paliw, wskazanej do lokalizacji w projekcie uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa dla ww. terenu przedłożonej pod obrady sesji w dniu 12 maja 2020 r. Ponadto w obrębie terenu wskazanego we wniosku w bliskim sąsiedztwie znajdują się już trzy stacje paliw i lokalizacja 4 stacji paliw jest zbędna. Proponowana zmiana jest możliwa do przeprowadzenia, ponieważ jest zgodna z ustaleniami obowiązującego 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) zaproponowana zmiana miejscowego planu dotycząca uszczegółowienia zapewnia możliwość realizacji inwestycji wskazanych w analizie,
- b) teren objęty niniejszą analizą jest terenem uzbrojonym w infrastrukturę techniczną oraz posiada dostęp do dróg publicznych,
- c) analizowany obszar, przy właściwym uregulowaniu funkcji oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie zmiany miejscowego planu, przyczyni się do rozwoju i poprawy atrakcyjności, tzw. nowego centrum miejskiego miasta Działdowo,
- d) zmiany społeczne, ekonomiczne i gospodarcze generują znaczne zapotrzebowanie na tereny o funkcji usługowej nieuciążliwej,
- e) z uwagi na położenie nieruchomości, uszczegółowienie funkcji usługowej pozwoli zagospodarować przedmiotowy teren tak, by mógł spełnić oczekiwania społeczne i być terenem atrakcyjnym.
- f) uwzględniając aspekty ekonomiczne oraz ład przestrzenny stwierdza się, iż zachodzi potrzeba opracowania zmiany miejscowego planu dla miasta Działdowa w zakresie terenu powyższej nieruchomości.

W związku z powyższym celowym staje się podjęcie procedury zmiany miejscowego planu – zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że zmiana przeznaczenia przedmiotowego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest możliwa do przeprowadzenia i jest zgodna z ustaleniami 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 2020 r., poz. 293 t. j.), 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.