

Uchwała Nr
Rady Miasta Działdowo
z dnia

**w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Działdowa – 13 terenów.**

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

§1. Przystąpić do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa - 13 terenów, zwanego dalej planem.

§2.1. Granice obszaru objętego opracowaniem planu dotyczą terenów w granicach obrębu geodezyjnego 0001 Miasta Działdowo, które zostały określone na załącznikach graficznych od 1 do 10 w skali 1:2000 oraz od 11 do 13 w skali 1:4000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

2. Dane przestrzenne zawarte na nośniku elektronicznym stanowi załącznik nr 14 do 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo – 13 terenów.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia 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 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 ujednoczonych Uchwałą Nr XIX/173/16 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 czerwca 2016 r. oraz procedura wszczęcia zmiany studium przyjęta uchwałą nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Analizując stan funkcjonalno-przestrzenny obszaru przewidzianego do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zasadność przystąpienia do sporządzenia niniejszej dokumentacji, 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 oraz w niezbędnym zakresie została wszczęta procedura jego zmiany,
2. Obszar objęty analizą do zmiany przeznaczenia w miejscowym planie zostały oznaczone na załącznikach graficznych od 1 do 13 i są to tereny:

- teren oznaczony na załączniku nr 1: teren częściowo zabudowany o łącznej powierzchni ok.1,3000 ha. Teren stanowi własność osoby prawnej oraz Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako zabudowa wielorodzinna wraz z drogami dojazdowymi. Nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej oraz są zaopatrzone w infrastrukturę techniczną. Zmiana przeznaczenia dotyczy uregulowania zapisów zgodnie z ustaleniami specustawy mieszkaniowej oraz wprowadzenia racjonalnych parametrów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej usługowej oraz częściowo na terenach rekreacji i sportu. W celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.).

- teren oznaczony na załączniku nr 2: teren częściowo zabudowany o powierzchni 0,2215 ha. W obecnie obowiązującym miejscowym planie teren działki o numerze ewidencyjnym 848/12 obręb Miasto Działdowo znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku miejscowego planu symbolami: TI-1 – co w tekście planu stanowi – tereny infrastruktury technicznej, TI-9 ZK – Zakład Gospodarki Komunalnej, natomiast teren działki o numerze 857 - symbolem U5 – przeznaczenie terenu a) podstawowe: zabudowa usługowa, b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, urządzenia infrastruktury technicznej. Nieruchomości stanowią własność osoby prawnej oraz Gminy-Miasto Działdowo oddane w użytkowanie wieczyste osobie prawnej. Proponowana zmiana przeznaczenia dotyczy nadania nieruchomościom funkcji

zabudowy mieszkaniowo-usługowej z uszczegółowieniem funkcji mieszkaniowej do zabudowy wielorodzinnej. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej usługowej co jest zgodne z przedmiotową zmianą przeznaczenia w miejscowym planie,

- teren oznaczony na załączniku nr 3: teren niezabudowany o powierzchni ok. 5,7250 ha. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako ZN – zieleń naturalna oraz w północnej części jak KD.02 – drogi publiczne. Zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia zapisów dotyczących utworzonego użytku ekologicznego „Ptasie Bagno”. W ustaleniach studium teren znajduje się na terenach rekreacji i sportu. W celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 4: teren zabudowany o powierzchni ok. 2,2200 ha. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako T-11- zabudowa jednorodzinna na działkach 400-1200 m², T-3 – zieleń urządzona, T-2 – zieleń naturalna oraz Kpj- ciag pieszo-jezdny. Zmiana przeznaczenia dotyczy regulacji zapisów dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zastąpienia tej funkcji funkcją zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wprowadzenia na terenach zieleni urządzonej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zieleni urządzonej na terenach zieleni naturalnej i zmiany komunikacji. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej usługowej, systemu terenów zieleni zorganizowanej oraz rekreacji i sportu. Proponowane zmiany częściowo są zgodne z ustaleniami studium, dla pozostałych terenów w celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 5: teren zabudowany o powierzchni 0,2147 ha i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 1008/2, 1002 obręb Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako T-19 – centralny obszar wielofunkcyjny. Ustalenia planu nie uwzględniają zapisów dotyczących przeprowadzenia sieci ciepłowniczej, infrastruktury technicznej) przez posesje nie należące do zasobów gminnych, bez uzyskania ich zgody. Planowana zmiana w ustaleniach miejscowego planu dotyczy umożliwienia lokalizowania infrastruktury na prywatnych nieruchomościach w powyższy sposób. W ustaleniach studium teren znajduje się na terenie centralnego obszaru wielofunkcyjnego. W celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 6: teren niezabudowany o powierzchni 1,1262 ha. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako tereny rekreacyjne i sportowe. Proponowana zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zielenią urządzoną. Sąsiednie nieruchomości stanowi zabudowa jednorodzinna, więc planowana zmiana byłaby kontynuacją funkcji oraz wzbogaciłaby teren o wspólna przestrzeń zieloną dla mieszkańców. W ustaleniach studium teren jest określony jako lokalne ośrodki sportowe. W celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 7: teren niezabudowany o powierzchni ok. 2,8000 ha. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako zieleń w północnej części terenu, zabudowa usług oświaty w centralnej części, mieszkalno-usługowa w południowej części terenu oraz została ustalona komunikacja dla obszaru. Teren stanowi własność Skarbu Państwa oraz działki drogowe- Gminy-Miasto Działdowo. Proponowana zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia funkcji rekreacji sportu w północnej i centralnej części obszaru oraz zabudowy jednorodzinnej w południowej części w celu kontynuacji funkcji sąsiedniej. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej usługowej. Proponowane zmiany częściowo są zgodne

z ustaleniami studium, dla pozostałych terenów w celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 8: teren niezabudowany o powierzchni 2,0442 ha stanowiący własność Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako tereny rekreacyjne i sportowe. Proponowana zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia funkcji zabudowy jednorodzinnej w celu kontynuacji funkcji sąsiedniej. W ustaleniach studium teren został oznaczony jako lokalne ośrodki sportowe. W celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 9: teren zabudowa o powierzchni 0,7806 ha i stanowi własność osób fizycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako cmentarze historyczne (T-8a). Proponowana zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia funkcji terenów miejskich przestrzeni publicznych. W ustaleniach studium teren oznaczony jest jako cmentarze nieczynne - do upamiętnienia. W celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 10: teren częściowo zabudowany o powierzchni ok. 2,4700 ha i stanowi własność osób fizycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako T-16 – zabudowa jednorodzinna z działalnością gospodarczą. Zapisy szczegółowe planu miejscowego uzależniają powierzchnię działki i możliwość sposobu jej zagospodarowania. Większość działek nie spełnia wymogów powierzchniowych. Ponadto zabudowa w tej części charakteryzuje się chaosem przestrzennym. Proponowana zmiana dotyczy wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w celu poprawy ładu przestrzennego i funkcjonalności terenu. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej. W celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 11: teren zabudowa o powierzchni ok. ha, W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako T-16 – zabudowa jednorodzinna z działalnością gospodarczą, T-9 tereny rekreacyjne i sportowe, TI-1 – tereny infrastruktury technicznej oraz TK-11 D – drogi dojazdowe. Proponowana zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany funkcji rekreacji i sportu oraz zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią izolacyjną i możliwością lokalizacji usług osiedlowych, zabudowę usługową oraz usługowo-mieszkaniową. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej usługowej, terenów rekreacji i sportu, zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej oraz rejonu koncentracji usług. Proponowane zmiany częściowo są zgodne z ustaleniami studium, dla pozostałych terenów w celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 12: teren zabudowa o powierzchni ok. 26,6000 ha, i stanowi własność osób fizycznych, osób prawnych i Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako T-18 – zabudowa przemysłowa i składowa. W związku ze zmianami ekonomiczno-ekologicznymi zaistniała potrzeba wyznaczenia na terenie Gminy-Miasto Działdowo obszarów lokalizujących odnawialne źródła energii zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odnawialne Źródła Energii są rozwiązaniem bardzo nowoczesnym i ekologicznym, choć nie każde z nich może być używane w równym stopniu i z takim samym powodzeniem. Elektrownie wodne uwarunkowane są obecnością ruchomej wody,

a wiatrowe wiązą się ze sporym zaangażowaniem środków w stosunku do uzyskiwanej energii, natomiast elektrownie słoneczne są najbardziej realnym i opłacalnym sposobem na pozyskiwanie darmowego prądu. Nasza gmina również wychodzi naprzeciw ekologicznym rozwiązaniom, co jednocześnie wiąże się z przyszłościowym znacznym zmniejszeniem ponoszonych przez gminę opłat za energię elektryczną. W związku z powyższym proponuje się lokalizację na przedmiotowym terenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci farm fotowoltaicznych. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie produkcji i składów. W celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.),

- teren oznaczony na załączniku nr 13: teren zabudowa o powierzchni ok. 22,4300 ha i stanowi własność osób fizycznych oraz Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako T-16 – zabudowa jednorodzinna z działalnością gospodarczą, T-7 – zalesienia i plantacje drzew, TK-11 D – drogi dojazdowe, T-2 – zielen naturalna, TI-1 – tereny infrastruktury technicznej, TI-2 OŚ – oczyszczalnia ścieków, K-10 –potencjalna strefa sanitarna oczyszczalni ścieków. Planowana zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia lokalizacji obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w postaci farm fotowoltaicznych na terenach położonych miejskiej oczyszczalni ścieków. Załącznik nr 11 dotyczy również uregulowania terenów mieszkaniowych i usługowych od strony ul. Księżodworskiej. W ustaleniach studium teren znajduje się na terenie oznaczonym jako zabudowa jednorodzinna z obiektami działalności gospodarczej, zieleni izolacyjnej, oczyszczalni ścieków oraz przyrodniczych przestrzeniach otwartych. Proponowane zmiany częściowo są zgodne z ustaleniami studium, dla pozostałych terenów w celu zgodności ustaleń studium oraz proponowanej zmiany przeznaczenia została wszczęta procedura zmiany studium (uchwała nr XXV/227/20 Rady Miasta Działdowo z dnia 30 grudnia 2020 r.).

Proponowana zmiana jest możliwa do przeprowadzenia, ponieważ jest zgodna z ustaleniami obowiązującego Studium lub wszczętą procedurą zmiany 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 dopuszcza realizację inwestycji wskazanych w analizie,
- b) teren objęty niniejszą analizą jest terenem uzbrojonym lub częściowo uzbrojonym w infrastrukturę techniczną oraz posiada dostęp do dróg publicznych,
- c) analizowany obszar, przy właściwym uregulowaniu funkcji oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, przyczyni się do rozwoju i poprawy atrakcyjności obecnie niezagospodarowanych terenów,
- d) zmiany społeczne, ekonomiczne i gospodarcze generują znaczne zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe oraz usługowe,
- e) zmiany ekonomiczno-ekologiczne generują znaczne zapotrzebowanie na lokalizacje OZE,
- f) uwzględniając aspekty ekonomiczne oraz ład przestrzenny stwierdza się, iż zachodzi potrzeba opracowania miejscowego planu dla miasta Działdowo w zakresie terenu powyższych nieruchomości.

W związku z powyższym celowym staje się podjęcie procedury opracowania miejscowego planu zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

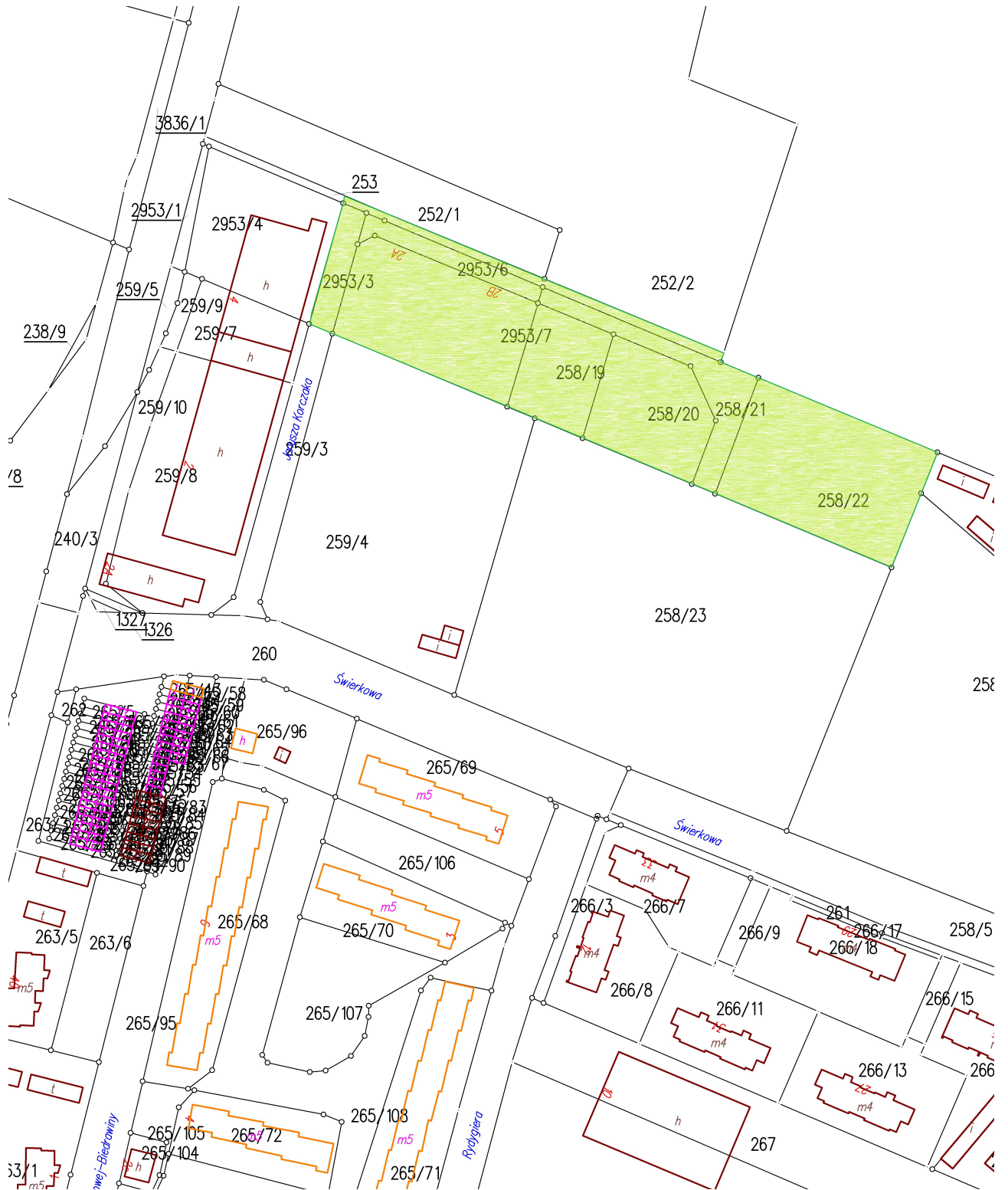
Z przeprowadzonej oceny wynika, że zmiana przeznaczenia przedmiotowych terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest możliwa do przeprowadzenia i jest zgodna z ustaleniami

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i obecnie prowadzonej zmiany.

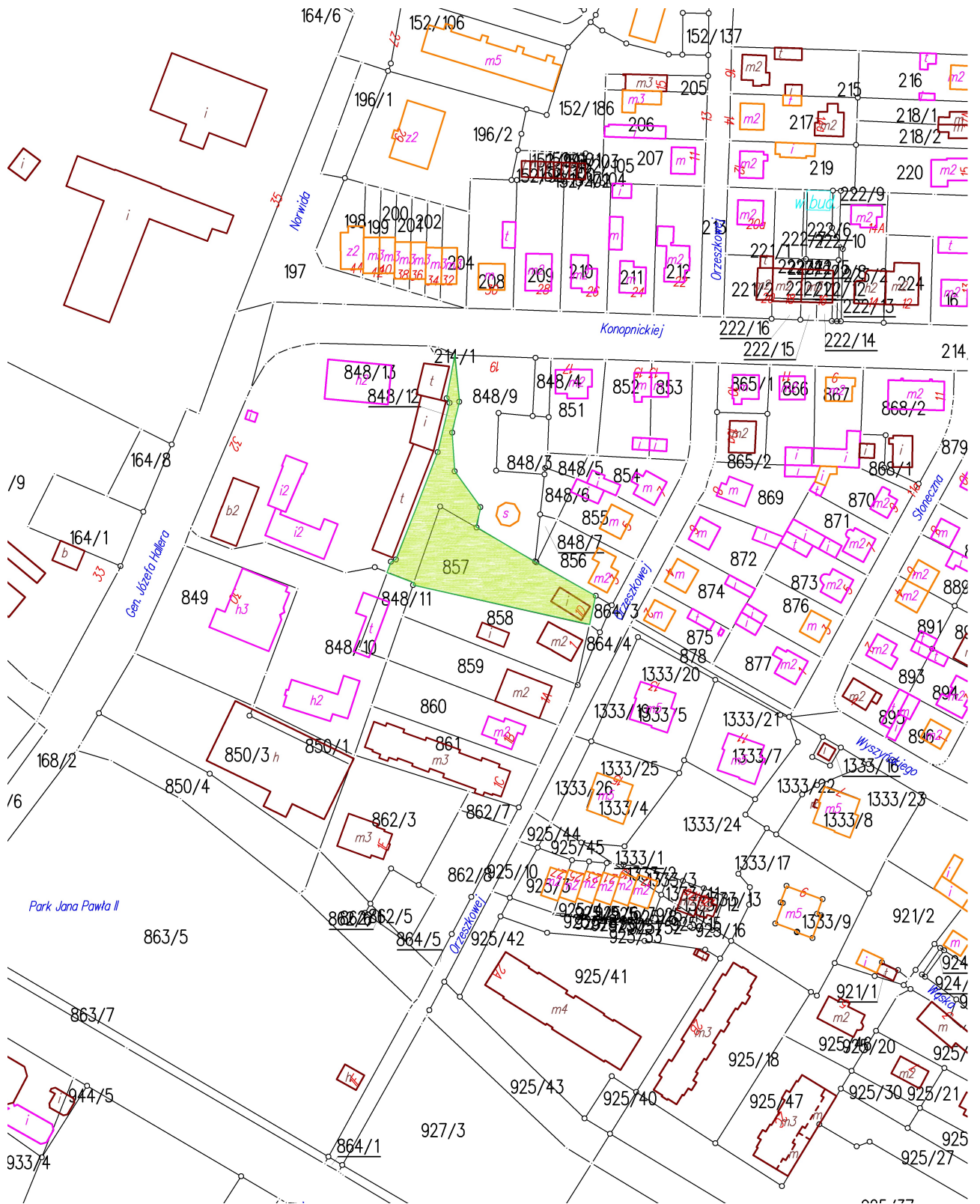
Niezbędny zakres prac planistycznych przy opracowywaniu miejscowego planu należy określić na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), uwzględniając stosowne zapisy zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo oraz przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego opracowaniem.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.

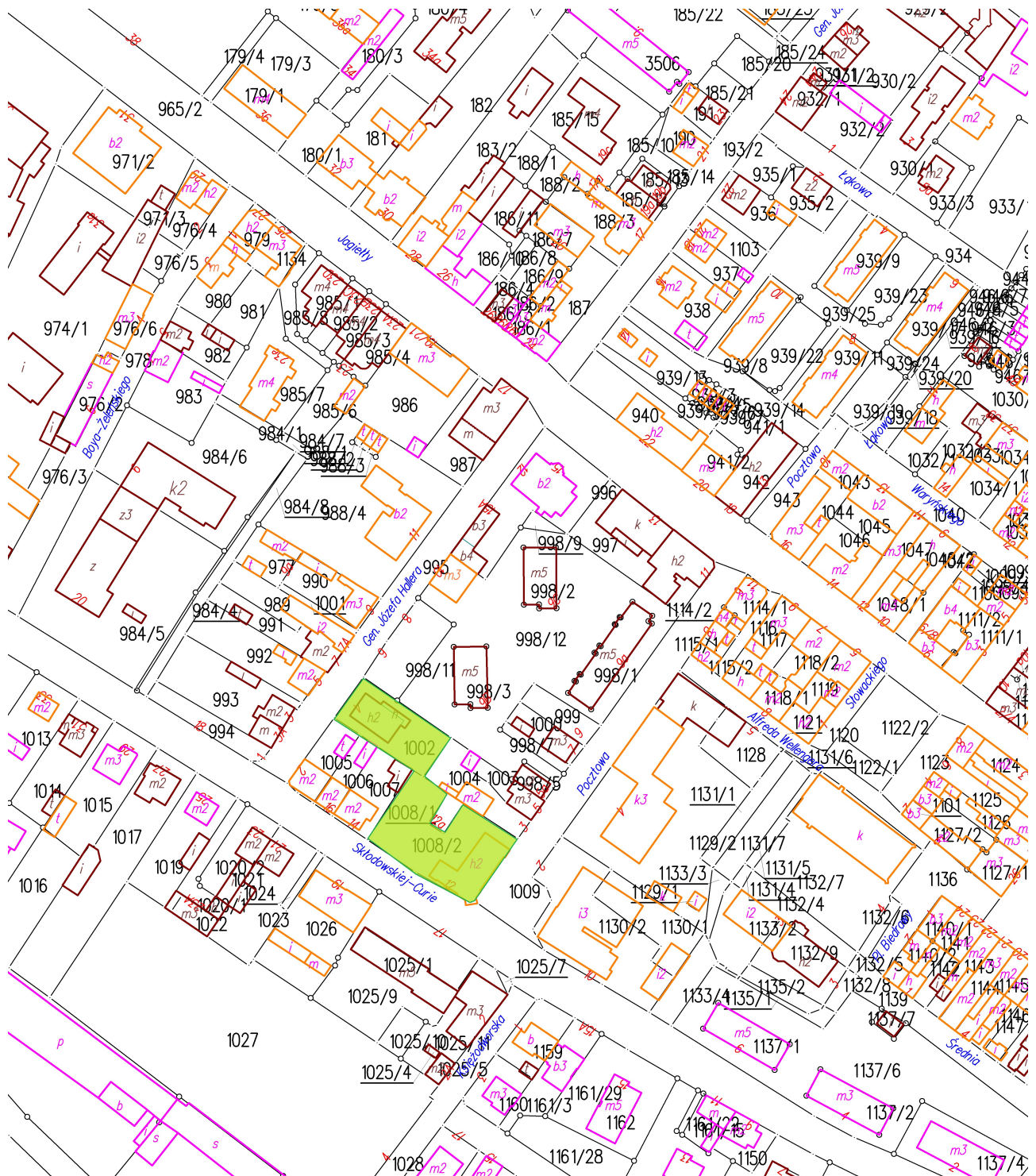
Załącznik nr 1
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia
skala 1:2000



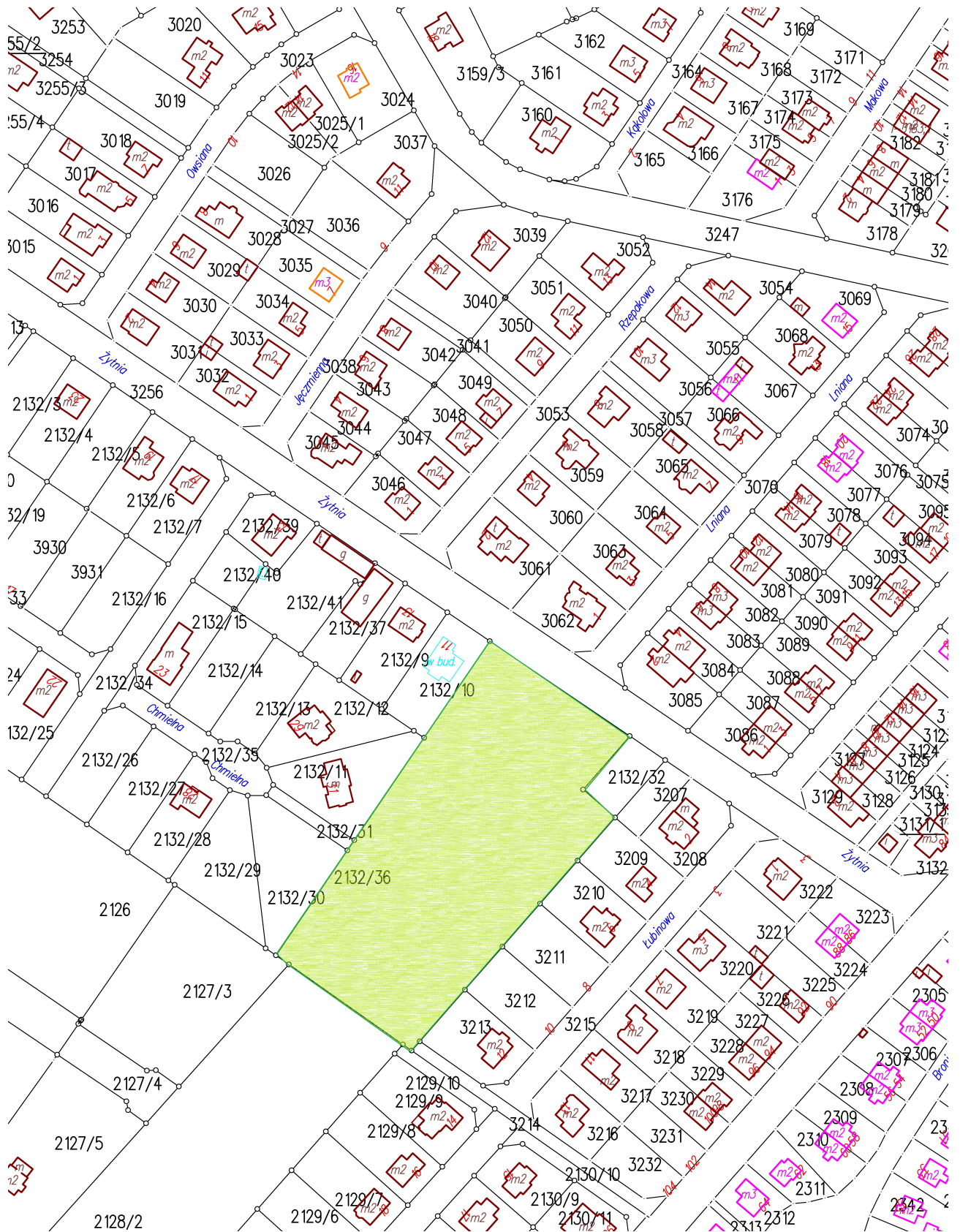
Załącznik nr 2
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia
skala 1:2000



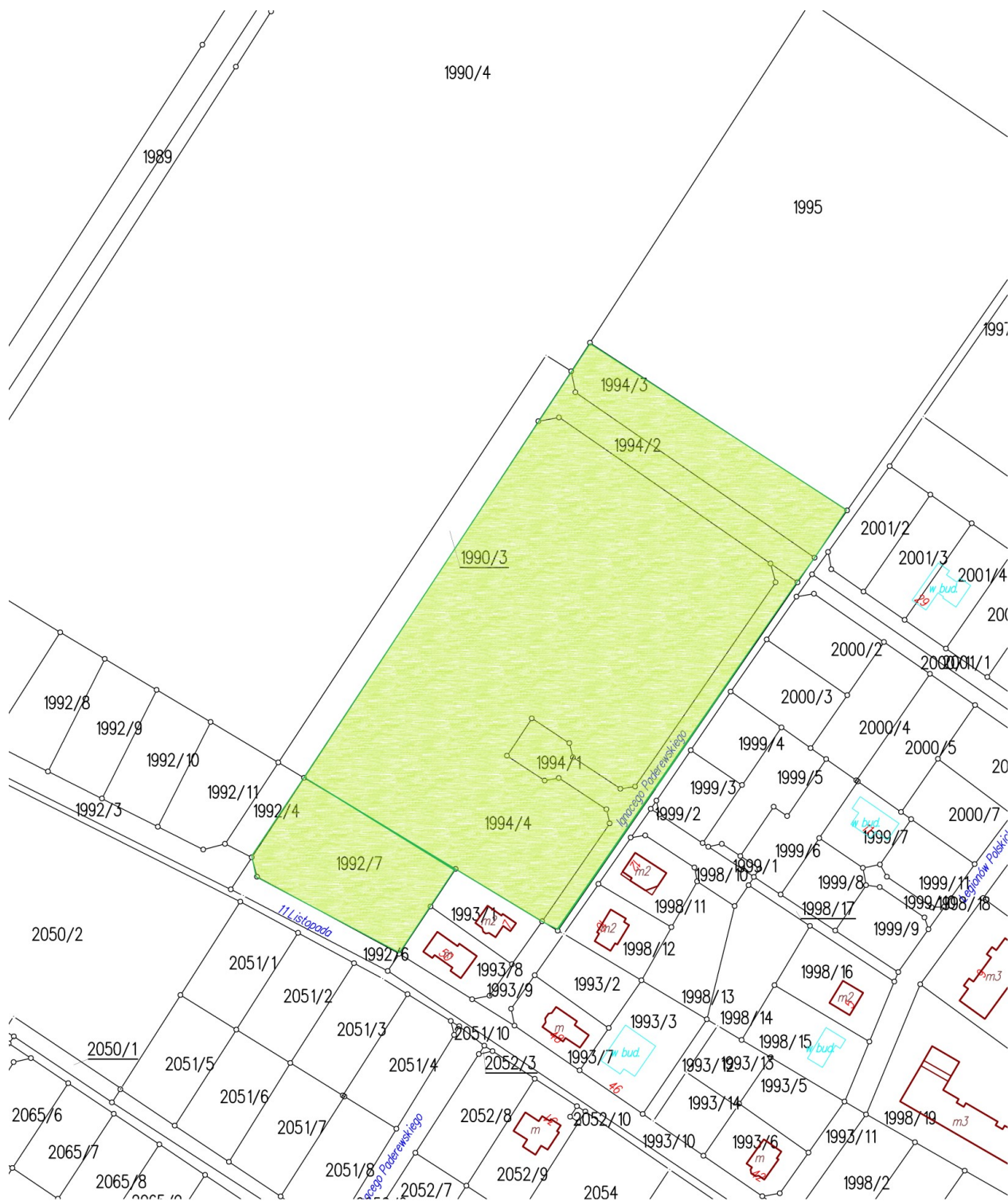
Załącznik nr 5
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia
skala 1:2000



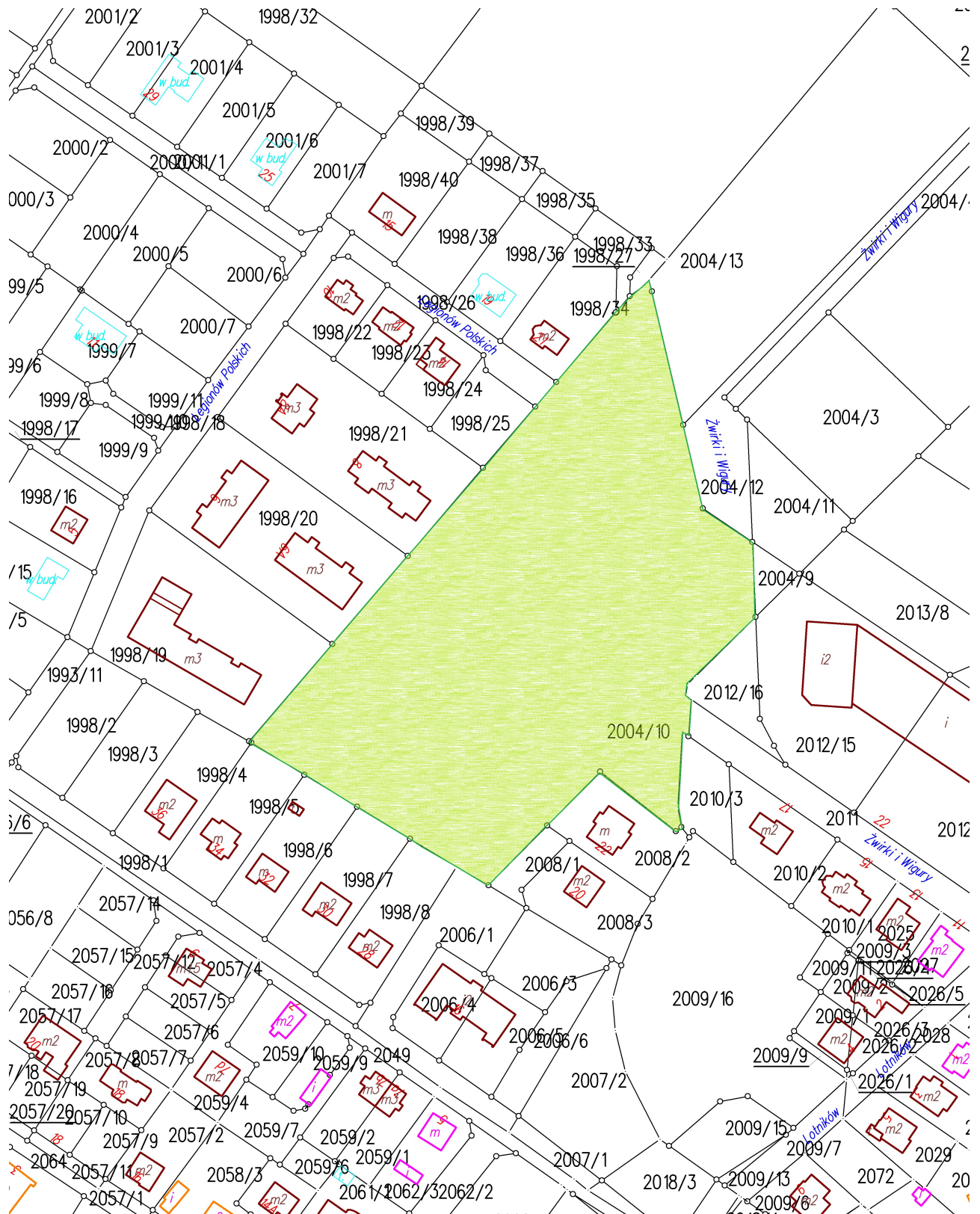
Załącznik nr 6
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia
skala 1:2000



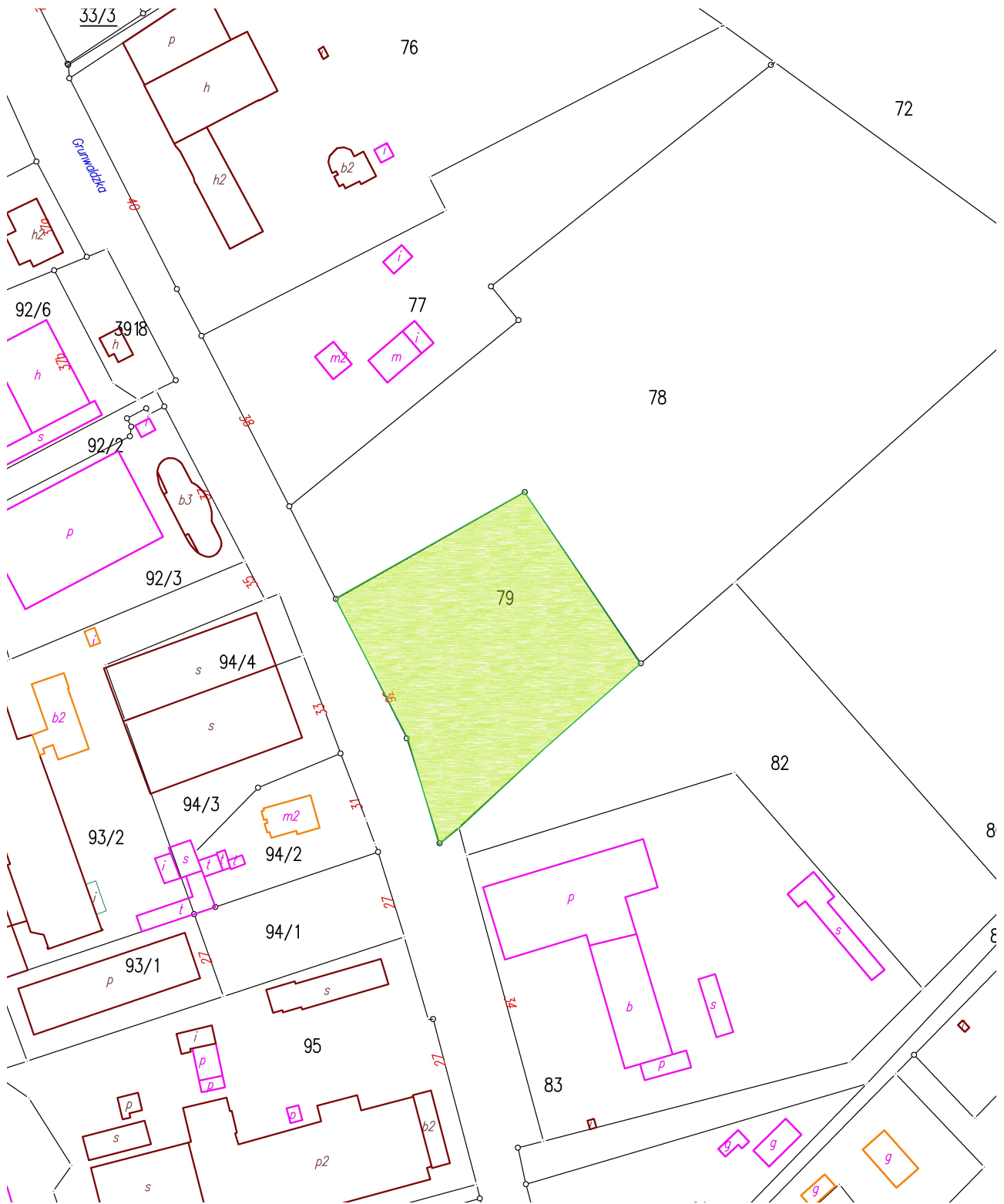
Załącznik nr 7
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia



Załącznik nr 8
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia
skala 1:2000



Załącznik nr 9
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia
skala 1:2000



Załącznik nr 10
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia
skala 1:2000



Załącznik nr 11
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia
skala 1:4000



Załącznik nr 13
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Działdowo
z dnia
skala 1:4000



Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miasta Działdowo
z dnia

