

Uzasadnienie

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo -14 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 2024 r. poz. 1130) 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 ujednoliconych Uchwałą Nr LI/427/22 Rady Miasta Działdowo z dnia 21 grudnia 2022 r.

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 terenu w planie miejscowym został oznaczony na załącznikach graficznych i są to tereny:
 - teren oznaczony na załączniku nr 1 - teren położony przy ul. Gminnej, częściowo zabudowany o łącznej powierzchni ok.10,2700 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych, prawnych, Skarbu Państwa, Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest częściowo jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa, częściowo jako jednorodzinna z działalnością gospodarczą wraz z drogami dojazdowymi. Nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej oraz są zaopatrzone w infrastrukturę techniczną. Zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia funkcji zabudowy wielorodzinnej 5-cio kondygnacyjnej oraz zmiany funkcji zabudowy jednorodzinnej z szerokorozumianą działalnością gospodarczą, z uwagi na kolidujący ze sobą charakter obu tych funkcji zwłaszcza w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej,
 - teren oznaczony na załączniku nr 2 - teren położony przy ul. Mławskiej, częściowo zabudowany o łącznej powierzchni ok.13,2000 ha. Teren stanowi własność głównie Gminy-Miasto Działdowo oraz osób fizycznych i Skarbu Państwa. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych jak również jako tereny sportu i rekreacji z drogą dojazdową. Zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia większego udziału na przedmiotowym terenie funkcji terenów zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych oraz uregulowania komunikacji drogowej. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie na terenie sportu i rekreacji oraz w obszarze przestrzeni publicznej,
 - teren oznaczony na załączniku nr 3 – teren położony przy ul. Władysława Jagiełły o powierzchni ok. 0,0315 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako centralny obszar wielofunkcyjny. Przedmiotowy teren znajduje się w centrum miasta Działdowa i powinien stanowić jego wizytówkę, lub

miejsce publiczne. Zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia funkcji placu miejskiego. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie centralnego obszaru wielofunkcyjnego,

- teren oznaczony na załączniku nr 4 – teren położony przy ul. generała Józefa Hallera, niezabudowany, o powierzchni 0,0598 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako centralny obszar wielofunkcyjny. Przedmiotowy teren znajduje się w centralnej części miasta Działdowo i od lat jest niezagospodarowany. Zmiana przeznaczenia dotyczy uregulowania możliwości zabudowy zgodnie z zabudową sąsiednią oraz wprowadzenia funkcji publicznej. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie centralnego obszaru wielofunkcyjnego,
- teren oznaczony na załączniku nr 5 – teren zabudowany, położony przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie o łącznej powierzchni ok. 1,1900 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych, Skarbu Państwa oraz Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako centralny obszar wielofunkcyjny z układem dróg. 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.
- teren oznaczony na załączniku nr 6 - teren położony przy ul. Księżdowskiej, częściowo zabudowany o łącznej powierzchni ok. 23,3700 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych, osoby prawnej oraz Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako zabudowa jednorodzinna z działalnością gospodarczą, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna (niska) oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa z układem komunikacji drogowej. Z uwagi na wystosowanie do Rady Miasta Działdowo wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej w drodze specustawy i wynikający z ustawy obowiązek dostosowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do zapisów uchwały lokalizacyjnej inwestycję mieszkaniową, zachodzi potrzeba dostosowania parametrów zabudowy całego obszaru przyległego do mającej powstać zabudowy wielorodzinnej 4 kondygnacyjnej. Wobec powyższego zmiana przeznaczenia dotyczy regulacji ustaleń szczegółowych dla zabudowy mieszkaniowej. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej,
- teren oznaczony na załączniku nr 7 - teren niezabudowany, położony przy ul. Granicznej o łącznej powierzchni ok. 0,3518 ha. Teren stanowi własność osoby fizycznej. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej równiej 1200m². Właściciel wystąpił z wnioskiem o zmniejszenie powyższej minimalnej powierzchni, stąd zmiana przeznaczenia dotyczy regulacji ustaleń szczegółowych dla przedmiotowego terenu. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- teren oznaczony na załączniku nr 8 – teren częściowo zabudowany, położony przy ul. Lidzbarskiej o łącznej powierzchni ok. 5,7000 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych, osoby prawnej oraz Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz w części nieruchomości jako zabudowa usługowa z układem dróg. Zmiana przeznaczenia dotyczy ujednolicenia funkcji celem wyeliminowania przyszłych konfliktów wynikających z lokalizacji obok siebie funkcji kolidujących ze sobą. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- teren oznaczony na załączniku nr 9 - teren niezabudowany położony przy ul. Wł. Raginisa o łącznej powierzchni ok. 1,2461 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako niska zabudowa wielorodzinna. Zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany parametrów przedmiotowej zabudowy będąca

nawiązaniem do zabudowy sąsiedniej. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

- teren oznaczony na załączniku nr 10 - teren niezabudowany, położony przy ul. Wł. Raginissa o łącznej powierzchni ok. 4,9646 ha. Teren stanowi własność Skarbu Państwa. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako niska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany parametrów przedmiotowej zabudowy celem zwiększenia jej wysokości i uregulowania pozostałych parametrów towarzyszących. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej ,
- teren oznaczony na załączniku nr 11 - teren niezabudowany, położony przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie oraz ul. Chopina o łącznej powierzchni ok. 0,4710 ha. Teren stanowi własność osoby fizycznej. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako plac miejski. Z uwagi na lokalizację przedmiotowego terenu w bliskiej odległości od PKP oraz istniejących od lat na jej terenie przystanków autobusowych (PKS), należy zapewnić w tej lokalizacji kontynuację możliwości realizacji tej funkcji. W związku z powyższym zmiana przeznaczenia dotyczy wprowadzenia funkcji umożliwiającej realizację centrum przesiadkowego komunikacji autobusowej. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie mieszkaniowej i usługowej oraz została ustanowiona na niej funkcja PKS - dworzec autobusowy,
- teren oznaczony na załączniku nr 12 - teren częściowo zabudowany, położony przy ul. Grunwaldzkiej o łącznej powierzchni ok. 5,8897 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych oraz Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako zabudowa jednorodzinna z działalnością gospodarczą z układem dróg dojazdowych. Zmiana przeznaczenia dotyczy regulacji funkcji polegająca na oddzieleniu funkcji przemysłowej od usługowej czy też mieszkaniowej. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej,
- teren oznaczony na załączniku nr 13 - teren zabudowany, położony przy ul. Grunwaldzkiej o łącznej powierzchni ok. 25,3963 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych, prawnych oraz Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest w części jako zabudowa jednorodzinna z działalnością gospodarczą, w części jako zabudowa usług produkcyjnych, hurtowych i transportowych, w części jako zabudowa przemysłowa i składowa oraz w części jako zieleń urządzonej i wody powierzchniowe śródlądowe. Zmiana przeznaczenia dotyczy regulacji funkcji na przedmiotowym terenie z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo funkcji kolidujących ze sobą. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefach: usług produkcyjnych i hurtowych, przemysłu, składów, baz transportowych i budowlanych, zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej, wód powierzchniowych oraz systemów terenów zieleni zorganizowanej,
- teren oznaczony na załączniku nr 14 - teren niezabudowany, położony przy ul. Przemysłowej o łącznej powierzchni ok. 34,7700 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych, Skarbu Państwa i Gminy-Miasto Działdowo. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako obszary dla których wymagane jest opracowanie planu miejscowego w skali 1:1000. Zgodnie z § 60 ust. 3 ustaleń obowiązującego planu do czasu uchwalenia planu w skali 1:1000 teren przeznacza się na cele upraw rolnych, jak w stanie istniejącym, bez prawa wznoszenia obiektów budowlanych. Z uwagi na potrzebę uwolnienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową należy zmienić przeznaczenie przedmiotowego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej.

Proponowana zmiana przeznaczenia przedmiotowych obszarów uwalniająca nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, regulująca zabudowę usługową i przemysłową, wprowadzająca funkcje publiczne oraz poprawiająca możliwości użytkowe funkcji rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowej, jest zgodna z

ustaleniami aktualnego studium w powyższym zakresie. Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu ustalono co następuje:

- a) zaproponowana zmiana przeznaczenia w miejscowym planie jest zgodna z ustaleniami studium,
- b) teren objęty niniejszą analizą jest terenem uzbrojonym w większości 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 niezagospodarowanego terenu,
- d) zmiany społeczne, ekonomiczne i gospodarcze generują znaczne zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe,
- e) uwzględniając aspekty ekonomiczne oraz ład przestrzenny stwierdza się, iż zachodzi potrzeba opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Działdowa 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 przyczyni się do rozwoju i zwiększenia atrakcyjności niezagospodarowanego terenu.

Niezbędny zakres prac planistycznych przy opracowywaniu miejscowego planu należy określić na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), uwzględniając założenia 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.