

Uzasadnienie

Rada Miasta Działdowo dnia 30 września 2024 r. przyjęła uchwałę nr VI/36/24 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo – 14 terenów. Z uwagi na pojawienie się wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo i możliwość włączenia wnioskowanych terenów do procedury planistycznej wszczętej ww. uchwałą Rady Gminy Działdowo, przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany przeznaczenia wnioskowanych terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzenie analizy wynika z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawy u.p.z.p.) w oparciu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, którego ujednoliconą wersję Rada Miasta przyjęła Uchwałą Nr LI/427/22 dnia 21 grudnia 2022 r. (art. 15 ustawy u.p.z.p.) oraz przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego opracowaniem.

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 niezabudowany, położony przy ul. Bukowej o powierzchni ok. 0,1212 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany funkcji na mieszkaniowo-usługową. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej ,
 - tereny oznaczone na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały:
 - a) teren części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2132/36 położona przy ul. Żytniej jest terenem niezabudowanym, o powierzchni ok. 0,3900 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia dotyczy zmiany funkcji zieleni urządzonej na mieszkaniową jednorodziną. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) teren działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2127/3 obręb Miasto Działdowo położony przy ul. Granicznej o powierzchni ok. 0,3518 ha. Teren jest niezabudowany, stanowi własność osób fizycznych. 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,
 - c) teren działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2127/5 obręb Miasto Działdowo położona przy ul. Granicznej jest terenem częściowo zabudowanym, o powierzchni 0,2952 ha. Teren stanowi własność osób fizycznych. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Właściciel wystąpił z wnioskiem o zlokalizowanie w północnej części działki terenu zieleni urządzonej, natomiast w pozostałej części pozostawić dotychczasową funkcję – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W ustaleniach studium teren znajduje się w strefie zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej.

Proponowana zmiana przeznaczenia przedmiotowych obszarów jest zgodna z ustaleniami aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo. Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu uznano, iż wprowadzenie zabudowy usługowej na terenie obszernego osiedla mieszkaniowego, będzie uzupełnieniem brakującej funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, natomiast zmiana przeznaczenia dla terenów położonych w południowej części miasta stanowi regulację na wniosek właścicieli działek funkcji już istniejących. Teren objęty niniejszą analizą jest terenem uzbrojonym w infrastrukturę techniczną oraz posiada dostęp do dróg publicznych, a przy właściwym uregulowaniu funkcji oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, przyczyni się do lokalnego rozwoju i poprawy atrakcyjności obecnie niezagospodarowanego terenu. 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.

Celem włączenia powyższych terenów do obecnie toczącej się procedury planistycznej niezbędne jest podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę intencyjną – uchwałę rady Gminy Działdowo nr VI/36/24 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa – 14 terenów.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.