

**UCHWAŁA NR XVIII/154/25
RADY MIASTA DZIAŁDOWO**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej przy ul. Księżodworskiej
w Działdowie**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195, z 2025 r. poz. 527, 1077) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153) Rada Miasta Działdowo uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizowania usług w parterach oraz garażami podziemnymi, dojazdem, elementami małej architektury wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, instalacjami zewnętrznymi wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła systemowego w Działdowie na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 3854/2, 3855 obręb Miasto Działdowo. Przedmiotowe budynki będą posiadały 4 kondygnacje nadziemne oraz jedną podziemną z parkingiem, garażami, piwnicami lokatorskimi, pomieszczeniami technicznymi i porządkowymi.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna powierzchnia – 4000 m²,
- b) maksymalna powierzchnia – 4800 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 90 lokali mieszkalnych,
- b) maksymalną – 110 lokali mieszkalnych.

§ 5. Powierzchnia przeznaczona na działalność handlową oraz usługową:

- a) maksymalnie 800 m², tj. 20% minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań równej 4000 m²,
- b) maksymalna 960 m², tj. 20% maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań równej 4800 m².

§ 6. Teren działek jest nieutwardzony. Na działce nr 3854/2 zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny przeznaczony do rozbiórki, na działce nr 3855 znajduje się plac przeznaczony dla działalności gospodarczej. Działka nr 3854/2 jest wyposażona w media: przyłącze kanalizacji sanitarnej ze zbiornikiem bezodpływowym, przyłącze wody z istniejącej sieci, przyłącze energetyczne z istniejącej sieci, przyłącze gazowe z istniejącej sieci, przyłącze telekomunikacyjne. Wszystkie instalacje na działce nr 3854/2 przeznaczone są do przebudowy i rozbudowy. Teren inwestycji jest ogrodzony, posiada wjazd od strony ul. Księżodworskiej stanowiącej drogę powiatową nr 1365N. Przedmiotowa inwestycja obejmuje realizację 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizowania usług w parterach o wysokości do 13 m oraz 4 kondygnacji nadziemnych wraz z parkingami podziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi, placem zabaw, terenem zielonym oraz terenem rekreacyjnym.

§ 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

1. Zapotrzebowanie na wodę: z miejskiej sieci wodociągowej do celów bytowych - 93 m³/dobę, do celów przeciwpożarowych – do 3 dm³/dobę.

2. Zapotrzebowanie na energię: zasilanie z pobliskiej sieci elektroenergetycznej w ilości 450 kW.

3. Zasilanie z sieci gazowej do celów bytowych i grzewczych: 1200 m³/rok/mieszkanie.

4. Ścieki będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej o przepływie obliczeniowy do 93 m³/dobę.

5. Niezbędna liczba miejsc postojowych: od 122 do 149 zachowując współczynnik 1,35 miejsca/1 mieszkanie oraz 1,5 miejsca/100m² powierzchni użytkowej usług.

6. Zagospodarowanie odpadów nastąpi poprzez selektywną zbiórkę prowadzoną w kontenerach ustawionych na utwardzonym terenie pod wiatą śmietnikową.

7. Wody opadowe będą zagospodarowane na terenie działek nr 3854/2, 3855 obręb Miasto Działdowo, będą odprowadzane do zbiorników na deszczówkę do wykorzystania gospodarczego (m.in. podlewania terenów zielonych) oraz do skrzynek rozsączających na powierzchni nieutwardzonej.

8. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji – 5191 m²,
- powierzchnia zabudowy – 1500 - 1800 m²,
- powierzchnia utwardzona kostką pełną – 700 - 1000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – 2691-1891 m²,
- wysokość zabudowy do 13 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
- liczba kondygnacji podziemnych – 1,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, dwuspadowy do 5°,
- kubatura nadziemna 20826-23400 m³,
- powierzchnia handlowo-usługowa – 800-960 m² (20% powierzchni użytkowej mieszkań),
- ilość miejsc parkingowych od 122 do 149,
- ilość miejsc parkingowych dla rowerów 90-110.

9. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 8. Inwestycja obejmuje działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 3854/2, 3855 obręb Miasto Działdowo posiadające księgi wieczyste odpowiednio: KW Nr EL1D/00010874/2 oraz KW nr EL1D/00018342/0.

§ 9. W uchwale nie określa się:

- a) nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki, o których mowa w art. 35 ust 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
- b) nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren objęty inwestycją nie są objęte ochroną konserwatorską,
- 2) zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

§ 11. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

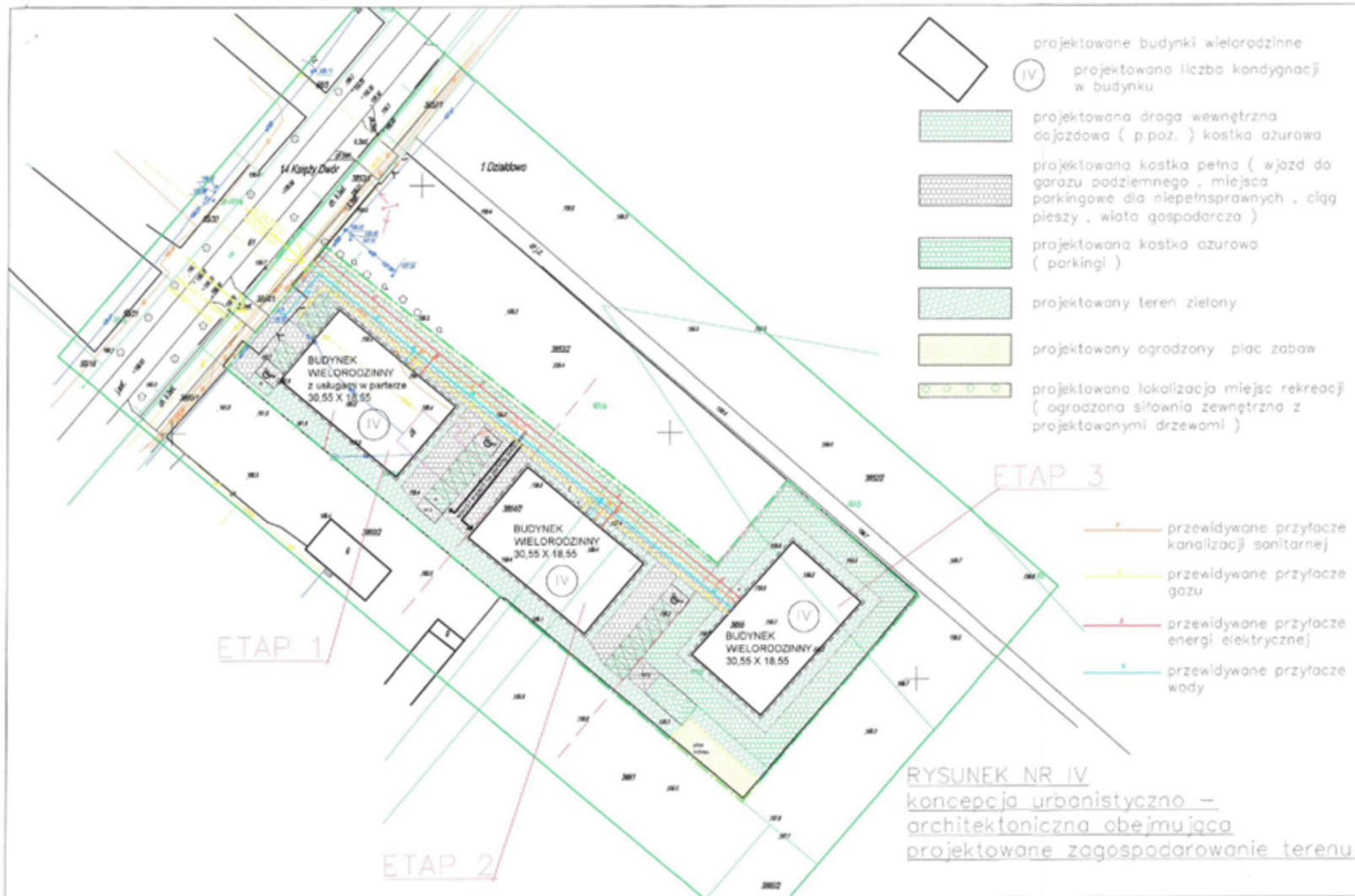
Wiceprzewodnicząca Rady

Dominika Zarębska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/154/25
Rady Miasta Działdowo
z dnia 27 listopada 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/154/25
Rady Miasta Działdowo
z dnia 27 listopada 2025 r.



UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej: specustawą mieszkaniową), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem burmistrza miasta wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. ENERCON Dawid Grochowski ul. Pszeniczna 2b, 13-200 Działdowo wystąpił do tut. Organu w dniu 8 października 2025 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizowania usług w parterach oraz garażami podziemnymi, dojazdem, elementami małej architektury wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, instalacjami zewnętrznymi wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła w Działdowie na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 3854/2, 3855 obręb Miasto Działdowo. W dniu 8 października 2025 r. Burmistrz Miasta Działdowo zamieścił wniosek wraz z załączonymi dokumentami w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Działdowo, określając formę, miejsce i 21 dniowy termin na składanie uwag do wniosku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Wypełniając dyspozycję art. 7 ust. 10 ustawy mieszkaniowej Burmistrz Miasta Działdowo powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do złożonego wniosku, w okresie 21 dni od otrzymania powiadomienia. W wyznaczonym terminie do Burmistrza Miasta Działdowo wpłynęły opinie i uzgodnienia od następujących organów:

- 1) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Olsztynie - opinia,
- 2) Powiatowego Zarządu Dróg w Działdowie - uzgodnienie,
- 3) Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego - opinia,
- 4) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie - opinia,
- 5) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie – opinia,
- 6) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej – opinia,
- 7) Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego – opinia,
- 8) Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego – uzgodnienie.

W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się ich uzgodnienie lub opinię za pozytywne. Wszystkie opinie oraz uwagi zostały przekazane Inwestorowi. Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji wynikające z ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zwanego dalej Studium, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, w którym przedmiotowy teren oznaczony został jako zabudowa mieszkaniowa i usługowa. W związku z powyższym został spełniony warunek niesprzeczności planowanej inwestycji ze Studium. Teren planowanej inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr LXII/512/23 Rady Miasta Działdowo z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo – 13 terenów. Teren przedmiotowych działek został oznaczony w aktualnym planie miejscowym jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (5MWU). Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń

miejscowego planu w zakresie wysokości zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz ilości miejsc postojowych. Plan miejscowy zakłada wysokość zabudowy do 11m oraz 3 kondygnacje nadziemne, minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej oraz 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie i 1,5 miejsca postojowego na 100m² powierzchni użytkowej usług. Planowana inwestycja dotyczy realizacji budynków wyższych o 1 kondygnację, teren o podobnym wskaźniku biologicznie czynnym i nieznacznie mniejszym współczynniku ilości miejsc postojowych, tzn: wnioskowane 1,35 miejsca/1 lokal mieszkalny oraz 1,5 miejsca/100m² powierzchni użytkowej usług. Burmistrz Miasta Działdowo przychylając się do wniosku oraz biorąc pod uwagę, iż Wnioskodawca spełnił wymogi ustawowe, ma obowiązek zgodnie z art. 7 ust 17 specustawy mieszkaniowej przedłożyć Radzie Miasta Działdowo projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z załącznikami.