

U z a s a d n i e
do Uchwały Nr
Rady Miasta Działdowo
z dnia

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo uchwaloną 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 ze zm.

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 ze zm., obejmuje jeden kompleks w części południowo-wschodniej miasta oznaczony na załączniku graficznym nr 1 stanowiącym mapę ewidencyjną w skali 1:5000 oraz obejmuje analizę stopnia zgodności przewidywanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, które zostały wszczęte z Urzędu.

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 2016 r. poz. 778 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany 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. 4 i 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 jego zmian.

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:
 - oznaczony na załączniku literą „A” - teren położony pomiędzy ul. Mławską i Kanałem Młyńskim, na wschód od ul. Wolności, oznaczony w obecnym miejscowym planie symbolami **T-2** i **T-3** jako tereny zieleni naturalnej i zieleni urządzonej, obejmujące strefę przyrodniczych przestrzeni otwartych i potencjalnego użytku ekologicznego o powierzchni całkowitej około 20 ha,

składające się z 41 działek stanowiących własność różnych osób prywatnych i prawnych.

Przy obecnym stanie prawnym i ustaleniach miejscowego planu brak możliwości właściwego zagospodarowania działek.

Analizowany obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, jak również ochroną przyrodniczą.

Teren nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną, posiada dostęp do drogi publicznej.

Od strony północnej i północno-zachodniej znajduje się w sąsiedztwie terenów zabudowanych budynkami jednorodziennymi, od strony południowo-zachodniej z drogą wojewódzką, a od strony wschodniej i południowo-wschodniej z rzeką Działdówką i terenami Gminy Wiejskiej Działdowo.

Zmiana dotyczy zmiany przeznaczenia terenu na obszar rekreacyjno-sportowy ze znacznym udziałem terenów zieleni naturalnej i urządzonej (z możliwością realizacji zbiorników małej retencji, zbiorników rekreacyjnych, obiektów i urządzeń sportowych, ciągów spacerowych i rowerowych oraz ochroną najcenniejszych pod względem przyrodniczym fragmentów obszaru).

Proponowana zmiana jest możliwa do przeprowadzenia, ponieważ jest zgodna z ustaleniami 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 nieuzbrojonym w infrastrukturę techniczną, jednakże posiada dostęp do dróg publicznych,
- c) analizowany obszar, przy właściwym uregulowaniu funkcji oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie zmiany miejscowego planu, umożliwi zaspokojenie potrzeb społecznych w zakresie sportu, rekreacji i turystyki – obecnie na terenie miasta nie znajdują się żadne tak duże tereny rekreacyjne. Szczególnie odczuwalny jest brak terenów dla biegaczy czy na dłuższe spacery, jak również brak jest terenów na większe imprezy plenerowe. W celu usunięcia barier formalnych, wynikających z ustaleń planu, które w chwili obecnej utrudniają prowadzenie racjonalnej i efektywnej polityki społecznej oraz ograniczają możliwości zaspokojenia potrzeb społecznych mieszkańców, celowym staje się podjęcie procedury zmiany miejscowego planu – zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- d) dzięki tej zmianie ulegną znaczącej poprawie walory krajobrazowe miasta, poprzez lepsze wyeksponowanie jego panoramy od strony południowo-wschodniej, wzbogacając ją dodatkowo o retencyjny zbiornik wodny,
- e) planowana zmiana podniesie bioróżnorodność na terenie miasta poprzez przywrócenia istniejących tu niegdyś ekosystemów związanych ze środowiskiem wodnym. Jednocześnie przywrócona zostanie zatarta obecnie wartość historyczna związana z funkcjonującym w tym miejscu od XV wieku sztucznym zbiornikiem wodnym i powstałym w tym miejscu w 1907 roku stawem,
- f) powstanie retencyjnego zbiornika wodnego znacząco wpłynie na poprawę stosunków wodnych na terenie miasta, a w szczególności obniży się ryzyko okresowych podtopień spowodowanych niedostateczną przepustowością Kanału Młyńskiego w okresach deszczów nawalnych, a w okresie susz zbiornik będzie stanowił dodatkowy rezerwuuar wody,
- g) uwzględniając aspekt społeczny, walory krajobrazowe i środowiskowe oraz ład przestrzenny stwierdza się, iż zachodzi potrzeba opracowania zmiany miejscowego planu dla miasta Działdowo w zakresie terenu jak wyżej.

Z przeprowadzonej oceny wynika, iż zmiana przeznaczenia terenów 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 2016 r. poz. 778 ze zm.), uwzględniając stosowne zapisy zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo oraz przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego opracowaniem.