

Projekt

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY DZIAŁDOWO

z dnia 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie
geodezyjnym Księży Dwór**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo przyjętego uchwałą nr Rady Gminy Działdowo z dnia r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo, Rada Gminy Działdowo, uchwała co następuje:

§ 1. 1. W uchwale Nr LIV/421/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 25.05.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w §8 ust 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
„5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8”;
- 2) w §8 ust 1 dodaje się pkt 5a) w brzmieniu:
„5a) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,75”;
- 3) w §8 ust 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:
„6) Maksymalną powierzchnię zabudowy ustala się w wielkości 36%”;
- 4) w §8 ust 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie:
„7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 38%”;
- 5) w §8 ust 1 dodaje się pkt 7a) w brzmieniu:
„7a) Ustala się nakaz realizacji zwartego, ogólnodostępnego obszaru rekreacyjnego o powierzchni stanowiącej minimum 10% ustalonej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej. Przez ww. obszar rekreacyjny rozumie się część terenu związaną funkcjonalnie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie sportu i rekreacji, w tym w szczególności place zabaw, urządzenia rekreacyjno-sportowe, pola gier (np. do siatkówki, koszykówki itp.), tory do jazdy na rowerze, rolkach itp.”;
- 6) w §8 ust 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:
„8) Wysokość zabudowy: do 13,5 m, przy czym wysokość wiat i obiektów małej architektury do 4 m.”;
- 7) w §8 ust 1 pkt 9 otrzymuje brzmienie:
„9) Liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dwie pełne kondygnacje, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w formie poddasza z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
- 8) w §8 ust 1 pkt 11 otrzymuje brzmienie:
„11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 27°-45°”;
- 9) w §8 ust 1 pkt 15 otrzymuje brzmienie:

„15) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 1,6 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 1;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 2.

§ 2. Pozostałe ustalenia uchwały Nr LIV/421/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 25.05.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór oraz załącznik graficzny do ww. uchwały pozostają bez zmian.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Działdowo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady

Krystyna Wasiak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Działdowo

z dnia.....2024 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Działdowo postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie przepisów art. 17 ust 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zmiana planu nie wprowadza zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

4. Inwestycje te realizowane przez Gminę, będą finansowane z następujących źródeł:

- a) środki własne budżetu Gminy;
- b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
- c) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych;
- d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Miejska wyrazi zgodę na taką formę finansowania;
- e) inne źródła zewnętrzne w oparciu o przepisy odrębne.

5. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Działdowo

z dnia 2024 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podjęta uchwała dotyczy zmiany uchwały Nr LIV/421/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 25.05.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MWu i 2MWu stanowiących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. W §8 ust. 1 ww. uchwały wprowadzono zmiany mające na celu doprecyzowanie zapisów planu, tak aby nie budziły wątpliwości interpretacyjnych w zakresie wysokości zabudowy oraz ilości kondygnacji nadziemnych dopuszczonych na przedmiotowym terenie. Z tego też względu wprowadzono wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, aby była korelacja pomiędzy ustaloną wysokością zabudowy, ilością kondygnacji nadziemnych oraz dopuszczoną powierzchnią zabudowy. Dodatkowo wprowadzono zmiany pozostałych wskaźników zabudowy dla terenów 1MWu i 2MWu jednak nie więcej niż 10%, zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt. 2 lit. e). Zmiana dotyczy jedynie części tekstowej, rysunek planu do uchwały Nr LIV/421/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 25.05.2022 r. pozostaje bez zmian. Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy o uproszczonym sporządzaniu planu miejscowego. Tym samym, aby ustalenia w nowym kształcie weszły w życie jak najszybciej i jak najkrócej obowiązywał plan, który budzi wątpliwości interpretacyjne, zdecydowano się na zastosowanie trybu uproszczonego.

Zmiana planu nie ingeruje w pozostałe zapisy ww. uchwały, dlatego też bezpośrednio nie obejmuje wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1)-10), 13)-15) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym nie jest sprzeczna z tymi wymaganiami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – organ sporządzający zmianę planu zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko, przeprowadził konsultacje społeczne w formie: zbierania uwag do ww. planu i prognozy w siedzibie Urzędu Gminy Działdowo, dyskusji publicznej (spotkanie otwarte) nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami, indywidualnymi konsultacjami z projektantem w formie dyżuru projektanta (online).

Procedura była prowadzona w sposób przejrzysty i jawny. Informacja o udziale społeczeństwa wraz z materiałami dostępne były na stronie internetowej oraz siedzibie Urzędu Gminy.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Konieczność zmiany planu wynikała z potrzeby doprecyzowania zapisów planu, aby nie budziły wątpliwości interpretacyjnych w zakresie wysokości zabudowy na terenach wskazanych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Ponadto wprowadzono zapisy poprawiające jakość życia przyszłych mieszkańców poprzez ograniczenie wielkości zabudowy, zwiększenie terenów biologicznie czynnych i ustalenie minimalnej wielkości terenów rekreacyjnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Na etapie konsultacji społecznych do sporządzanej zmiany planu nie wpłynęły uwagi.

Przy przygotowywaniu projektu zmiany planu wykorzystano „Opracowanie ekofizjograficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo w obrębie geodezyjnym Księży Dwór” i „Prognozę oddziaływania na środowisko” do której został opracowany aneks.

Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 9 listopada 2017 r. Rada Gminy Działdowo przyjęła uchwałę Nr XXXIV/294/17 w sprawie uchwalenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Działdowo. Po przeanalizowaniu ustaleń ww. analizy można uznać ustalenia przedmiotowego planu za zgodne z jej wynikami. Uchwalenie planu można rozpatrywać jako realizację potrzeb związanych z rozwojem gminy i lokalnej społeczności.

Wpływ na finanse publiczne – nie przewiduje się aby uchwalenie zmiany planu miało bezpośredni wpływ na budżet gminy.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Działdowo niniejszej uchwały jest uzasadnione.