



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 18 czerwca 2026 r.

Poz. 2455

UCHWAŁA NR XXV/218/26 RADY MIASTA DZIAŁDOWO

z dnia 11 czerwca 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wł. Sikorskiego 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, 252) Rada Miasta Działdowo uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami, dojazdem, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, instalacjami zewnętrznymi wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła systemowego w Działdowie na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2091/4 obręb Miasto Działdowo, wskazanych we wniosku Pana Daniela Borkowskiego prowadzącego działalność gospodarczą PHU EUREKA Daniel Borkowski ul. Marii Konopnickiej 14A, 13-200 Działdowo. Przedmiotowe budynki będą posiadały 4 kondygnacje i maksymalnie 12,5 m wysokości.

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

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna powierzchnia – 3000 m²,
- b) maksymalna powierzchnia – 3388 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 60 lokali mieszkalnych,
- b) maksymalną – 66 lokali mieszkalnych.

§ 5. Teren działki nr 2091/4 obręb Miasto Działdowo jest niezabudowany, nieutwardzony, nieogrodzony z możliwością przyłączenia do sieci wodociągowej, energetycznej i kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowa inwestycja obejmuje realizację 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, parkingów zewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, placu zabaw, terenu zielonego i terenu rekreacyjnego.

§ 6. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

- 1. Zapotrzebowanie na wodę: z miejskiej sieci wodociągowej do celów bytowych - 70 m³/dobę, do celów przeciwpożarowych – do 5 dm³/dobę.
- 2. Zapotrzebowanie na energię: zasilanie z pobliskiej sieci elektroenergetycznej w ilości 360 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 70 m³/dobę.

5. Niezbędna liczba miejsc postojowych: 1,29 miejsca/1 lokal mieszkalny.

6. Zagospodarowanie odpadów nastąpi poprzez selektywną zbiórkę prowadzoną w pojemnikach do tego przeznaczonych ustawionych na utwardzonym terenie pod wiatą śmietnikową.

7. Wody opadowe będą zagospodarowane na terenie działek nr 2091/4 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 – 5949 m²,
- powierzchnia zabudowy – 1210 m²,
- powierzchnia utwardzona kostką pełną – 2201 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – 2538 m² (42,66%),
- wysokość zabudowy do 12,5 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski,
- kubatura nadziemna 14520 m³,
- ilość miejsc postojowych – 85,
- ilość miejsc parkingowych dla rowerów – 35.

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

§ 7. Inwestycja obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 2091/4 obręb Miasto Działdowo posiadające księgi wieczyste odpowiednio: KW Nr EL1D/00047067/0.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

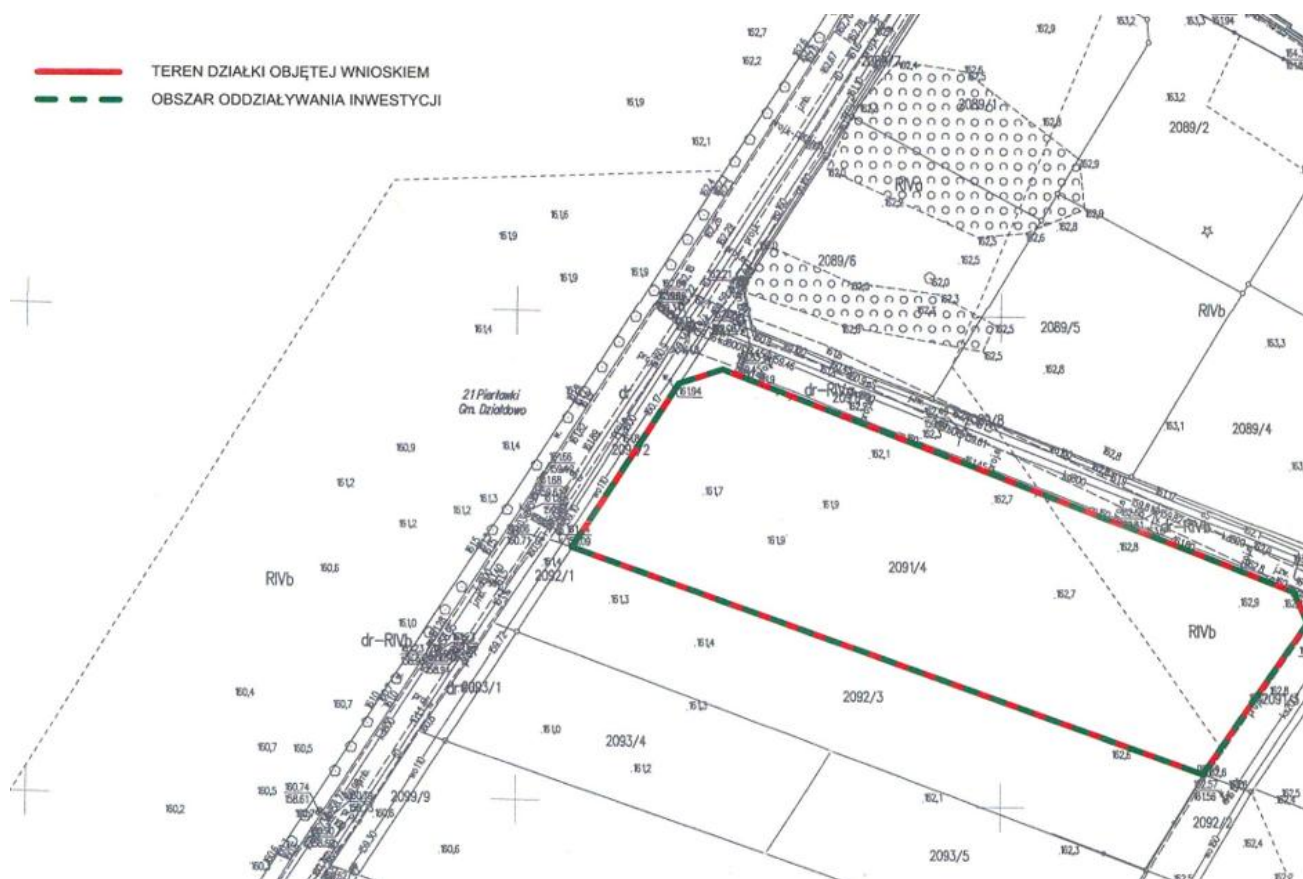
§ 12. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodniczący Rady
Adam Szczypiński

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/218/26
Rady Miasta Działdowo
z dnia 11 czerwca 2026 r.

Granice terenu objętego inwestycją



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/218/26
Rady Miasta Działdowo
z dnia 11 czerwca 2026 r.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu



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 z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. PHU EUREKA Daniel Borkowski ul. Konopnicka 14A, 13-200 Działdowo wystąpił do tut. Organu w dniu 5 maja 2026 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, dojazdem, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, instalacjami zewnętrznymi wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła systemowego w Działdowie na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2091/4 obręb Miasto Działdowo. W dniu 7 maja 2026 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) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie - opinia,
- 2) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Olsztynie - opinia
- 3) Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego - opinia,
- 4) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie – opinia,
- 5) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej – opinia.

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 XI/103/19 Rady Miasta Działdowo z dnia 2 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo – 12 terenów. Teren przedmiotowych działek został oznaczony w aktualnym planie miejscowym jako tereny zabudowy usługowej (U.03). Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu w zakresie rodzaju i wysokości zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz ilości miejsc postojowych. Plan miejscowy zakłada lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej o wysokości zabudowy do 10 m oraz 2 kondygnacji nadziemnych, minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej oraz ustala minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usług. Planowana inwestycja dotyczy realizacji budynków o innym sposobie użytkowania – mieszkaniowym, wyższych o 2,5 m, terenu o podobnym wskaźniku biologicznie czynnym. 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.