

# **ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA DZIAŁDOWO**

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych, a także ocena postępu w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania.

Okres objęty analizą: 2014 – 2017 r.

Aktualność opracowania: 30 lipca 2017 r.

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA	4
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH	16
4. OCENA POSTĘPU W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH I WIELOLETNI PROGRAM ICH SPORZĄDZANIA	20
PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE	21

## WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Burmistrz, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji dotyczących zadań publicznych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Następnie przekazuje Radzie Miasta wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Przy podejmowaniu uchwały Rada Miasta bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy.

Analiza została sporządzona na podstawie dokumentacji planistycznej znajdującej się w zasobach Urzędu Miasta Działdowo, oraz dokumentacji i analiz sporządzonych w ramach obserwacji i badań własnych.

Metodyka obejmowała analizę zgodności obowiązującego studium oraz obowiązujących planów miejscowych z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ujęciu tabelarycznym przedstawiono wyniki analizy porównawczej, w której sprawdzono zgodność poszczególnych aktów planistycznych z wymaganiami ustawy (w każdym z punktów wymaganych przepisami art. 10 wobec studium i art. 15 wobec planów miejscowych). W analogiczny sposób pokazano wyniki analiz aktualności studium i obowiązujących planów miejscowych w odniesieniu do zmian zachodzących w przestrzeni miasta Działdowo. W tej części wykorzystano metodę obserwacji bezpośredniej i pośredniej w celu uchwycenia aktualnego obrazu zmian w przestrzeni, bazując na doświadczeniach zdobytych podczas opracowywania planów miejscowych oraz przygotowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyniki analizy stanowią załącznik do uchwały Rady Miasta Działdowo w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

## 1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Działdowo przeprowadzono na podstawie rejestru decyzji o pozwoleniach na budowę wydanych w latach 2014 – 2016. Uwzględniono również pierwsze półrocze 2017 r. Ponieważ cały obszar pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na terenie miasta nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W badanym okresie wydano łącznie 182 decyzje, w tym 77 decyzji dotyczących celu publicznego i infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Liczba wydanych decyzji w badanym okresie spadała (spadek o ok. 41%), co było spowodowane zmieniającą się koniunkturą na rynku budowlanym i inwestycyjnym oraz spadkiem liczby inwestycji miejskich, dla których konieczne było wydanie decyzji dotyczących celu publicznego. Liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2014 – 2016, uwzględniających również pierwszą połowę 2017 roku przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w badanym okresie

Lp.	Rodzaj decyzji	2014	2015	2016	2017 (I połowa)	Łącznie
1	Infrastruktura (i) - gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	31	23	9	6	69
2	Zabudowa publiczna (P)	3	1	4	0	8
3	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	11	6	6	8	31
4	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	9	5	7	2	23
5	Zabudowa gospodarcza (Bg)	1	4	5	0	10
6	Zabudowa usługowa (G) - działalność gospodarcza	17	10	12	2	41
<b>Łącznie</b>		<b>72</b>	<b>49</b>	<b>43</b>	<b>18</b>	<b>182</b>

Najczęściej decyzje dotyczyły realizacji lub zabudowy mieszkaniowej, w tym decyzji dotyczących nowych budynków, jak również decyzji dotyczących rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków. Należy zauważyć stosunkowo duży udział decyzji dotyczących zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Znaczną część zajmują również decyzje dotyczące zabudowy gospodarczej związanej z istniejącą zabudową mieszkaniową. W zakresie decyzji dotyczących zabudowy komercyjnej (przemysłowej, usługowej i handlowej) liczba wydawanych decyzji kształtuje się na średnim poziomie (ok. 22% wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę). W tym zakresie miasto Działdowo nie różni się od innych miast o podobnej wielkości położonych w regionie.

Z punktu widzenia polityki przestrzennej miasta, oprócz informacji o strukturze rodzajowej wydawanych decyzji, niezwykle istotne jest uchwycenie przestrzennego aspektu zachodzących zjawisk. Przestrzenne rozmieszczenie wydanych decyzji w okresie 2014 – 2016 (plus połowa 2017 roku) z podziałem na wyodrębnione na potrzeby analizy przedstawiono w tabeli 2. Decyzje podzielono na 6 rodzajów z punktu widzenia skutków przestrzennych: 1) decyzje dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji, 2) decyzje dotyczące budowy obiektów publicznych, 3) decyzje dotyczące budowy budynków mieszkaniowych (nowych), 4) decyzje dotyczące przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkaniowych, 5) decyzje dotyczące zabudowy gospodarczej, 6) decyzje dotyczące zabudowy związanej z działalnością gospodarczą.

Tabela 2. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w badanym okresie w wyznaczonych obszarach

Obszar	Rodzaj decyzji	2014	2015	2016	2017 (I połowa)	Łącznie
I	Infrastruktura (i)	3	2	0	0	5

	- gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja					
	Zabudowa publiczna (P)	0	0	0	0	0
	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	0	0	0	0	0
	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	2	0	0	1	3
	Zabudowa gospodarcza (Bg)	0	1	0	0	1
	Zabudowa usługowa (G)	4	0	0	0	4
	– działalność gospodarcza					
<b>II</b>	Infrastruktura (i)					
	- gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	0	2	0	0	2
	Zabudowa publiczna (P)	0	0	1	0	1
	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	3	0	0	0	3
	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	3	1	1	0	5
	Zabudowa gospodarcza (Bg)	0	2	1	0	3
	Zabudowa usługowa (G)	2	0	0	0	2
	– działalność gospodarcza					
<b>III</b>	Infrastruktura (i)					
	- gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	3	2	3	0	8
	Zabudowa publiczna (P)	1	0	0	0	1
	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	0	1	0	1	2
	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	0	0	0	0	0
	Zabudowa gospodarcza (Bg)	0	0	0	0	0
	Zabudowa usługowa (G)	1	2	0	0	3
	– działalność gospodarcza					
<b>IV</b>	Infrastruktura (i)					
	- gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	5	3	0	0	8
	Zabudowa publiczna (P)	0	0	1	0	1
	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	2	0	0	1	3
	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	0	0	0	0	0
	Zabudowa gospodarcza (Bg)	0	0	2	0	2
	Zabudowa usługowa (G)	0	1	2	0	3
	– działalność gospodarcza					
<b>V</b>	Infrastruktura (i)					
	- gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	2	3	1	1	7
	Zabudowa publiczna (P)	0	0	1	0	1
	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	0	0	1	0	1
	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	2	0	0	0	2
	Zabudowa gospodarcza (Bg)	0	0	0	0	0
	Zabudowa usługowa (G)	3	2	5	0	10
	– działalność gospodarcza					
<b>VI</b>	Infrastruktura (i)					
	- gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	2	2	2	0	6
	Zabudowa publiczna (P)	1	1	0	0	2
	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	0	0	0	0	0
	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	0	0	0	0	0
	Zabudowa gospodarcza (Bg)	0	0	1	0	1
	Zabudowa usługowa (G)	2	1	1	1	5
	– działalność gospodarcza					
<b>VII</b>	Infrastruktura (i)					
	- gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	13	6	2	4	25

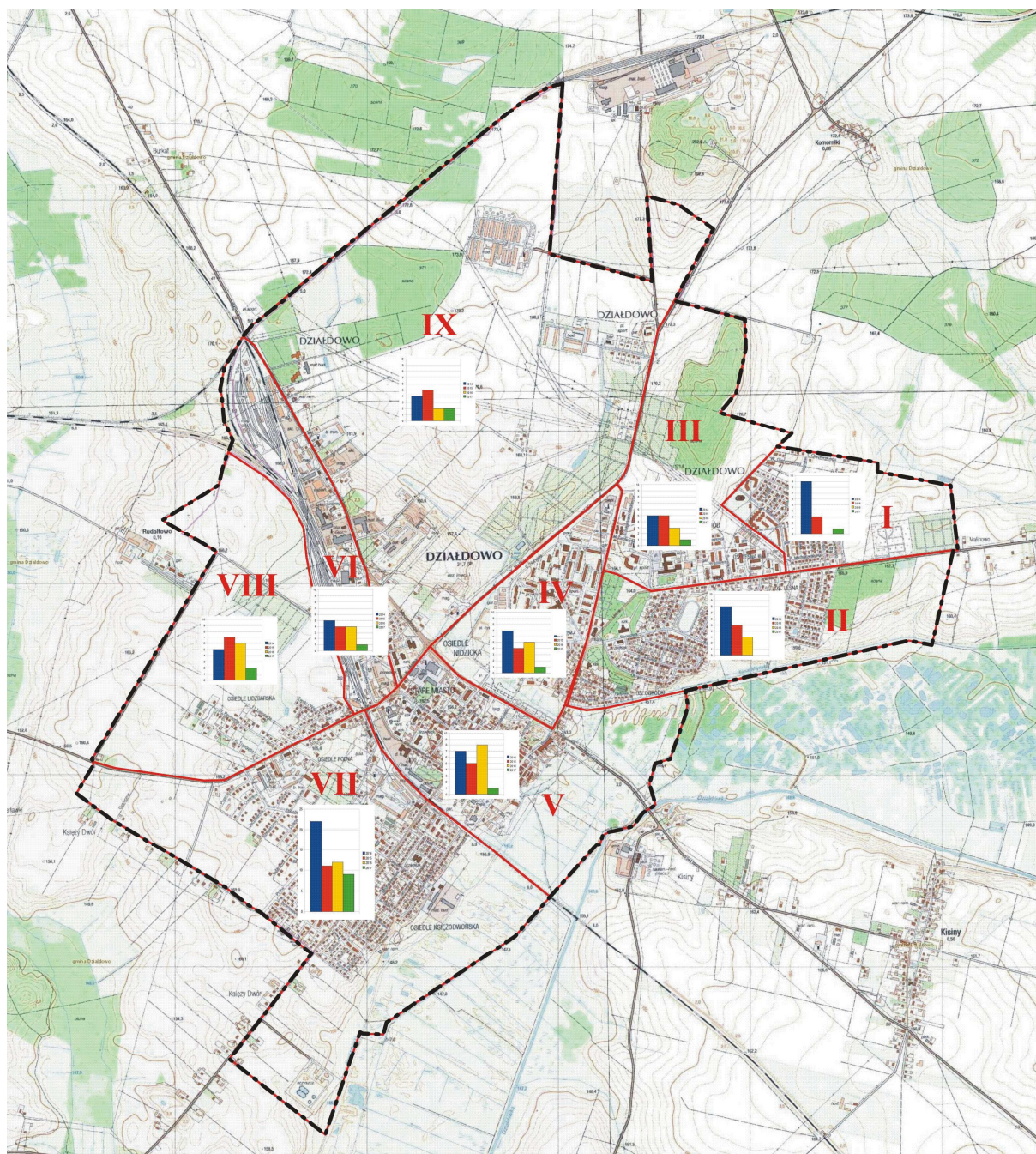
	Zabudowa publiczna (P)	0	0	1		<b>1</b>
	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	5	1	1	4	<b>11</b>
	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	2	3	5	1	<b>11</b>
	Zabudowa gospodarcza (Bg)	1	1	1	0	<b>3</b>
	Zabudowa usługowa (G) – działalność gospodarcza	1	0	2	0	<b>3</b>
<b>VIII</b>	Infrastruktura (i) - gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	3	3	1	0	<b>7</b>
	Zabudowa publiczna (P)	1	0		0	<b>1</b>
	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	0	3	3	2	<b>8</b>
	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	0	0	1	0	<b>1</b>
	Zabudowa gospodarcza (Bg)	0	0	0	0	<b>0</b>
	Zabudowa usługowa (G) – działalność gospodarcza	1	1	1	0	<b>3</b>
<b>IX</b>	Infrastruktura (i) - gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	0	0	0	1	<b>1</b>
	Zabudowa publiczna (P)	0	0	0	0	<b>0</b>
	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	1	1	1	0	<b>3</b>
	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	0	1	0	0	<b>1</b>
	Zabudowa gospodarcza (Bg)	0	0	0	0	<b>0</b>
	Zabudowa usługowa (G) – działalność gospodarcza	3	3	1	1	<b>8</b>
<b>Łącznie</b>		<b>72</b>	<b>49</b>	<b>43</b>	<b>18</b>	<b>182</b>

Analizując rozmieszczenie wydanych decyzji w granicach miasta Działdowo można zauważyć ogólną prawidłowość dotyczącą natężenia realizowanych inwestycji związanych z przebudową, rozbudową lub zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych. Najwięcej decyzji wydano w obszarze VII w rejonie położonym po stronie zachodniej ulicy Księżodworskiej. Największa liczba decyzji wydanych w tym obszarze wynika przede wszystkim ze znaczącego udziału decyzji dotyczących infrastruktury technicznej, co może zaburzać ogólny obraz dynamiki inwestycyjnej dla całego obszaru. Warto zwrócić uwagę, że większość decyzji dotyczyła przyłączy gazowych, czyli bazy do dalszego rozwoju. W trakcie prac nad studium należy w sposób szczegółowy przeanalizować ten obszar ze względu na poszukiwanie rezerw terenu dla przyszłej zabudowy wielorodzinnej.

Z punktu widzenia zarządzania przestrzenią miejską ważne jest poznanie struktury wydawanych decyzji ze względu na rodzaj inwestycji. Zarówno struktura, jak i lokalizacja wydanych pozwoleń na budowę wskazuje na dosyć wysoką dynamikę popytu na inwestycje na tereny pod działalność gospodarczą. W strukturze znaczną grupę stanowią decyzje związane z zabudową usługową i inną działalnością gospodarczą, stanowiące ok. 23% wydawanych decyzji. Pod względem lokalizacji przeważają obszary do tej pory niezagospodarowane, problematyczne z punktu widzenia rozwoju przestrzennego (wskazane na rysunku 1.). Około 38% stanowią decyzje związane z infrastrukturą techniczną i komunikacją (świadczące o budowie nowych sieci i urządzeń lub wymianie starych). Stosunkowo niewielki, w porównaniu do innych miast jest udział pozwoleń na budowę nowych budynków o funkcji mieszkaniowej. Pogłębiona analiza rynku nieruchomości pokazuje, że w tym zakresie oferta mieszkaniowa (chodzi przede wszystkim o mieszkania w budynkach wielorodzinnych) jest raczej skromna, co przekłada się na jakość życia mieszkańców.

W celu uchwycenia przestrzennych wymiarów analizy w zakresie wydanych pozwoleń na budowę, na rysunku 1. przedstawiono liczbę decyzji wydanych w okresie 2014 – 2017 w wyodrębnionych obszarach.





Rysunek 1. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych obszarach w okresie 2014 – 2017  
(numery obszarów odpowiadają numerom zawartym w tabeli 2.)

Analizując rysunek 1. należy zwrócić uwagę na liczbę decyzji wydanych w obszarze VII (prawie dwukrotnie wyższą niż w pozostałych), spadającą liczbę decyzji w obszarach I, II i III oraz utrzymującą się na stałym poziomie liczbę decyzji w obszarach IV, V i VI.

Obszary VIII i IX wymagają bardziej szczegółowej analizy (być może w trakcie opracowywania nowego studium) z punktu widzenia zmian demograficznych w mieście i związanych z tym zmian w popycie na tereny inwestycyjne.

## **2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Działdowo**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jako dokument o charakterze strategicznym (z zakresu strategii zarządzania przestrzenią miejską) powinno uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni. Rola studium w zarządzaniu miastem, w tym przede wszystkim zagwarantowanie jego aktualności powinno być sprawą priorytetową z punktu widzenia polityki przestrzennej władz samorządowych. W sytuacji miasta Działdowo, które w 100% pokryte jest obowiązującymi planami miejscowymi, studium nabiera charakteru dokumentu strategicznego, w którym następuje zdefiniowanie przyszłej polityki przestrzennej (w tym przyszłych zmian w planach miejscowych). Pracując nad nowym studium można skoncentrować się na prognozowaniu przyszłych scenariuszy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w mniejszym stopniu poświęcając uwagę aktualnym zmianom w przestrzeni miasta (zabezpieczone przez obowiązujący plan miejscowy). Stąd nowe studium powinno zdecydowanie przyjąć charakter dokumentu strategicznego, ściśle powiązanego ze Strategią Rozwoju Miasta.

Obowiązujące studium zostało uchwalone w 2000 roku i od tej pory było aktualizowane czterokrotnie, w 2007, 2011, 2013 i 2016 roku. W tym czasie zmianie uległy kluczowe z punktu widzenia polityki przestrzennej przepisy prawa, jak np. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawo budowlane czy przepisy dotyczące ochrony przyrody, ochrony środowiska i ochrony zabytków. Zmianie uległy również uwarunkowania zewnętrzne wynikające ze zmian geopolitycznych, ale również zmian w polityce przestrzennej kraju i regionu. Wprowadzane zmiany częściowo dokonywały aktualizacji studium pod kątem zmieniających się przepisów prawa, jak np. w ostatniej zmianę z 2016 r. przeprowadzono bilans chłonności terenów, ale nie traktowały zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w szerokim zakresie (całościowo).

Biorąc pod uwagę obecne kierunki w planowaniu przestrzennym, w tym również wynikające z obowiązującej polityki przestrzennej państwa (KPZK 2030) i województwa (PZPW 2015) w studium należy zagwarantować realizację modelu miasta nowoczesnego, ekologicznego, ale przede wszystkim przyjaznego mieszkańcom, turystom i inwestorom poprzez spełnienie następujących postulatów:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności i energochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- wykształcenie ogólnodostępnych, otwartych obszarów przestrzeni publicznej (terenów zieleni i rekreacji) zapewniających odpowiednią jakość życia mieszkańców oraz wpływających na klimat miasta,
- planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Koncepcja miasta zwartego (kompaktowego) zgodnego z ideą zrównoważonego rozwoju stanowić będzie spore wyzwanie w przyszłej polityce przestrzennej samorządu, szczególnie w kontekście prognoz demograficznych wskazujących na wyludnianie się części obszarów. Miasta objęte stopniową depopulacją wymagały będą zredefiniowania polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. Analizy oraz bilans terenów sporządzone na potrzeby koniecznej w przyszłości zmiany studium powinny ujawnić rezerwy w strukturze przestrzennej miasta, w tym tereny niezagospodarowane (niezabudowane) o ustalonym w planie miejscowy przeznaczeniu. Stąd pojawia się konieczność przeprowadzenia analizy aktualności studium przede wszystkim w kontekście zmieniających



się uwarunkowań w polityce przestrzennej miasta.

Analiza ustaleń studium pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta pozwoliła na uchwycenie pełnego obrazu dotyczącego polityki przestrzennej samorządu. Zdecydowanie należy podkreślić, że ze względu na upływ czasu oraz konieczność przeprowadzenia szczegółowej analizy uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych rozwoju miasta samorząd powinien przystąpić do opracowania nowego projektu studium obejmującego cały obszar miasta. Ocenę aktualności studium pod względem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w kontekście zmieniających się uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Działdowo przedstawiono w tabeli 4.

Obowiązujący rysunek studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) przedstawiono na rysunku 2.

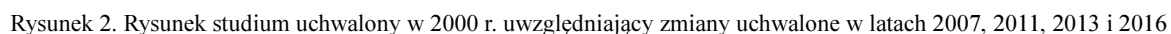


Tabela 3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Działdowo

Wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Zgodność studium z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ocena aktualności studium w kontekście zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym miasta
<p><b>Art. 10 ust. 1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta wynikające z:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;</li> <li>2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;</li> <li>3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;</li> <li>4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</li> <li>5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;</li> <li>6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;</li> <li>7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;</li> <li>8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,</li> <li>b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,</li> <li>c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,</li> <li>d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</li> </ol> </li> <li>9) stanu prawnego gruntów;</li> <li>10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;</li> <li>11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) brak w części analitycznej studium;</li> <li>2) ocena zawarte w części analitycznej;</li> <li>3) brak pełnej analizy stanu środowiska, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, brak analizy dotyczącej krajobrazu kulturowego;</li> <li>4) zawarte w części analitycznej studium - zaktualizowane;</li> <li>5) brak podstaw - możliwe do spełnienia dopiero po sporządzeniu przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego;</li> <li>6) zawarte w części analitycznej studium;</li> <li>7) brak oceny w części analitycznej;</li> <li>8) w trakcie ostatniej aktualizacji studium w 2016 r. przeprowadzono odpowiednie analizy oraz sporządzono bilans chłonności terenów wyznaczonych pod zabudowę;</li> <li>9) brak w części analitycznej studium;</li> <li>10) brak analizy;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) analiza wymaga opracowania ze względu na znaczące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta;</li> <li>2) ocena stanu ładu przestrzennego wymaga nowego spojrzenie na sposób zabudowy i zagospodarowania nowych terenów w mieście;</li> <li>3) ekofizjografia wymaga opracowania na nowo, w kontekście toczących się prac nad sporządzeniem audytu krajobrazowego wskazane jest wyznaczenie krajobrazów wymagających ochrony w przestrzeni miejskiej (np. ochrona ekspozycji);</li> <li>4) wykaz obszarów i obiektów objętych ochroną jest aktualny, ponownego zdefiniowania wymagają również strefy obszarów objętych ochroną;</li> <li>5) brak – niemożliwe do wykonania do czasu sporządzenia przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego;</li> <li>6) warunki i jakość życia mieszkańców wymagają ponownej, gruntownej oceny;</li> <li>7) brak oceny;</li> <li>8) konieczna szczegółowa analiza ze względu na zmianę ustawy oraz istotne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta (ocena w tym zakresie jest niezbędna do sformułowania nowych zasad polityki przestrzennej władz miejskich – szczególnie w zakresie bilansu terenów);</li> <li>9) wymaga aktualnego opracowania;</li> <li>10) brak;</li> </ol>

<p>geologicznych;</p> <p>12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;</p> <p>13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;</p> <p>15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;</p> <p>16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.</p>	<p>11) brak analizy;</p> <p>12) brak analizy;</p> <p>13) brak analizy;</p> <p>14) zawarte w części analitycznej studium;</p> <p>15) zaktualizowane zgodnie z PZP Województwa Warmińsko – Mazurskiego został uchwalony w maju 2015 r.;</p> <p>16) zawarte w części analitycznej studium.</p>	<p>11) wymaga opracowania ze względu na nowe rodzaje zagrożeń pojawiające się w przestrzeni miejskiej;</p> <p>12) brak;</p> <p>13) brak;</p> <p>14) wymaga aktualizacji ze względu na dynamikę zmian zachodzących w przestrzeni miejskiej oraz zmianę przepisów, szczególnie w zakresie gospodarki wodnej i ściekowej;</p> <p>15) aktualne;</p> <p>16) wymaga opracowania na nowo z wykorzystaniem dostępnych danych GIS</p>
<p><b>Art. 10 ust. 2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta:</b></p> <p>1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;</p> <p>2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</p> <p>3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</p> <p>4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>	<p>1) zawarte w punkcie 1.3. – wymagają aktualizacji ze względu na zmiany w strukturze przestrzennej miasta, brak odniesienia do audytu krajobrazowego, ustalenia wymagają aktualizacji;</p> <p>2) zawarty w punkcie 3. studium podział na strefy zabudowy zawiera dosyć ogólne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu – wymagają aktualizacji i uszczegółowienia;</p> <p>3) zawarte w punkcie 2. i 6. ustaleń studium – zaktualizowane w 2016 roku podczas ostatniej zmiany studium;</p> <p>4) zawarte w punkcie 7. ustaleń studium – wymagają odpowiedniego pokazania na rysunku studium i dostosowania do obecnych przepisów dotyczących ochrony zabytków;</p> <p>5) zawarte w pkt. 9. i 10. ustaleń studium – bazują na powiązaniach przestrzennych z okresu uchwalenia studium (2000), nieadekwatnie do obecnych kierunków rozwoju systemów komunikacji oraz do obecnych możliwości technicznych rozwoju infrastruktury technicznej;</p> <p>6) wymagają ponownego opracowania ze względu na nowe możliwości finansowania;</p>	<p>1) kierunki wymagają redefinicji ze względu na zmiany w przestrzeni miasta oraz wyniki bilansu terenów zgodnie z zaktualizowaną ustawą;</p> <p>2) jednym z podstawowych zadań studium jest rozstrzygnięcie w sprawie intensywności zabudowy terenów – konieczna ponowna analiza i ustalenie wskaźników jako wytycznych do opracowania planów miejscowych;</p> <p>3) aktualizacji wymagają ustalenia dotyczące polityki przestrzennej w odniesieniu do ochrony przyrody w granicach całego miasta;</p> <p>4) wykazy obiektów i obszarów chronionych zostały zaktualizowane w 2016 roku podczas ostatniej zmiany studium, jak i zasady polityki przestrzennej wobec obiektów i obszarów objętych ochroną;</p> <p>5) wymagają aktualizacji lub ponownego opracowania ze względu na realizowane inwestycje drogowe oraz nowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów infrastruktury technicznej, brak rozwiązań dotyczących źródeł energii odnawialnej;</p> <p>6) brak ustaleń studium w tym zakresie – należy wprowadzić do polityki przestrzennej władz miejskich zadania publiczne w powiązaniu z WPI Miasta Działdowo;</p>

<p>7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy;</p> <p>8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;</p> <p>9) obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;</p> <p>10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</p> <p>11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</p> <p>13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;</p> <p>14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;</p> <p>15) obszary zdegradowane;</p> <p>16) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;</p> <p>17) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.</p>	<p>7) zaktualizowane w 2016 r., wymagają ponownego opracowania ze względu na nową politykę przestrzenną państwa (KPZK 2030) i województwa (PZPW 2015);</p> <p>8) brak w ustaleniach studium;</p> <p>9) zawarte w pkt. 13. ustaleń studium – na terenie miasta obowiązuje plan miejscowy;</p> <p>10) zawarte w pkt. 2. i 11. ustaleń studium – wymagają aktualizacji;</p> <p>11) wymagają nowego opracowania ze względu na dostęp do danych GIS;</p> <p>12) brak;</p> <p>13) brak;</p> <p>14) wymagają opracowania, w ustaleniach uwzględniono tylko obszary rewitalizacji;</p> <p>15) brak;</p> <p>16) brak;</p> <p>17) brak.</p>	<p>7) wymagają całkowicie nowego podejścia zgodnie z uchwalonym w 2015 r. PZP Województwa Warmińsko-Mazurskiego;</p> <p>8) wymagają opracowania ze względu na obszary wymagające sporządzania planów miejscowych;</p> <p>9) po uchwaleniu wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy zaktualizować ustalenia studium w tym zakresie;</p> <p>10) właściwie marginalna kwestia z punktu widzenia rozwoju przestrzennego miasta Działdowo;</p> <p>11) wymagają nowego opracowania na podstawie danych GIS;</p> <p>12) wymagają nowego opracowania na podstawie danych GIS;</p> <p>13) wymagają sprawdzenia;</p> <p>14) wymagają szczegółowej inwentaryzacji i opracowania polityki przestrzennej w tym zakresie;</p> <p>15) jak wyżej,</p> <p>16) wymagają aktualizacji,</p> <p>17) obszary funkcjonalne nie występują na terenie miasta Działdowo.</p>
---	---	---

Biorąc pod uwagę wyniki analiz dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzonych w rozdziale 1., oraz wyniki analizy zgodności obecnie obowiązującego studium z przepisami prawa należy uznać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Działdowo wymaga aktualizacji. Z punktu widzenia strategicznego celu, jakiemu służy studium dokument powinien zostać opracowany na nowo z uwzględnieniem strategii rozwoju miasta oraz dokumentów planistycznych na poziomie regionalnym i krajowym.

Ze względu na zmiany zachodzące w przestrzeni miasta konieczne jest przeprowadzenie szczegółowej analizy uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych rozwoju przestrzennego, w tym w możliwości rozwoju wynikających z zapisanych celów publicznych na poziomie regionalnym i krajowym. Jednym z najważniejszych materiałów analitycznych powinien być bilans terenów i analiza chłonności sporządzona na potrzeby studium. Biorąc pod uwagę skomplikowaną strukturę urbanistyczną miasta, sporządzenie takich analiz będzie wymagało wykorzystania narzędzi GIS, co oznacza konieczność rozpoczęcia prac nad systemem informacji przestrzennej miasta. Należy również zwrócić uwagę na zmieniające się uwarunkowania w zakresie rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym zastosowania nowych technologii, a także na zasady realizacji instalacji wykorzystujących do produkcji energii źródła odnawialne.

Nowy projektu studium po pierwsze powinien być opracowany zgodnie z aktualnymi przepisami i uwzględniać aktualne uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rozwoju przestrzennego (wskazane jest opracowanie nowej ekofizjografii), a po drugie w części graficznej powinien zostać opracowany w odpowiednim standardzie technicznym (GIS) umożliwiającym zbudowanie systemu informacji przestrzennej dla miasta Działdowo.



### 3. Ocena aktualności planów miejscowych

W celu oceny aktualności miejscowy planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Działdowo przeprowadzono analizę zgodności poszczególnych planów z przepisami aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz rozporządzeń wykonawczych, a także analizę aktualności planów miejscowych w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Ocena aktualności planów miejscowych pod względem spełnienia wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest jednoznaczna. Zmiany w orzecznictwie dotyczącym interpretowania przepisów ustawy w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy (orzecznictwo z okresu 2012 – 2014 r.) i w konsekwencji szereg rozstrzygnięć nadzorczych dotyczących ustaleń planów miejscowych, spowodowały zmianę sposobu zapisu ustaleń dotyczących parametrów zabudowy. Podchodząc do zagadnienia czysto formalnie należałoby stwierdzić, że wszystkie plany miejscowe uchwalone przed tym okresem nie spełniają wymagań ustawowych. Należy jednak zwrócić uwagę na stan prawny, w jakim plany zostały opracowane i uchwalone, cel opracowania i stopień zaawansowania realizacji planów. Ważny jest również aspekt praktyczny, tzn. sposób korzystania z ustaleń planów jako podstawy do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatem analiza zgodności planów miejscowych powinna mieć znacznie szerszy kontekst niż tylko wynikający z przepisów art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena aktualności planów miejscowych pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta opierała się na diagnozie zmian wynikających z obserwacji procesów inwestycyjnych. Oceny dokonano w podejściu heurystycznym, bazując na doświadczeniach urbanistycznych nabytych podczas prac nad opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w trakcie przygotowywania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Metodę badawczą należy uznać za właściwą z punktu widzenia postawionego celu – na podstawie trudnych do sparаметryzowania obserwacji metoda zwraca wynik o dużym współczynniku prawdopodobieństwa. Ocenę aktualności planów miejscowych zawarto w tabeli 4.

Tabela 4. Ocena aktualności miejscowy planów zagospodarowania przestrzennego

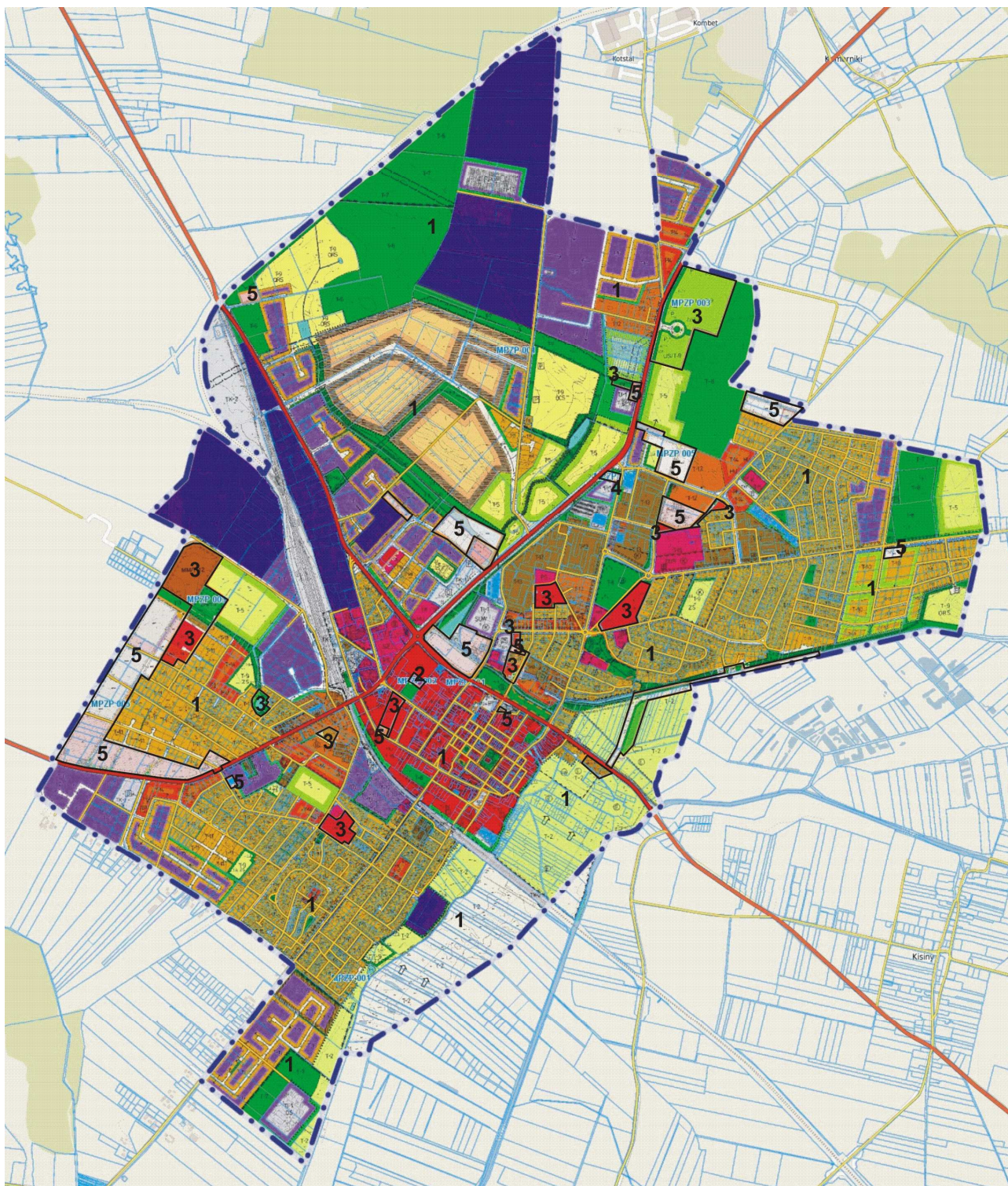
Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Ocena aktualności i przydatności planu miejscowego
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo <i>Uchwała XXXVI/445/02 z dnia 2002-05-24</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan określa i utrwała strukturę zagospodarowania przestrzennego miasta. Fragmentaryczne zmiany planu powinny wynikać ze wcześniejszych analiz, uwzględniających również kwestie zgodności proponowanych rozwiązań z ustaleniami studium. Opracowanie nowego planu (odbywa się w trybie zmiany planu) powinno nastąpić po opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
2	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo w części dotyczącej działki ozn. Nr 177 przy ul. Jagiełły <i>Uchwała LX/94/07 z dnia 2007-09-13</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje fragment uchwalony jako zmiana obowiązującego planu miejscowego (oznaczonego nr 1). Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy aktualne, poza zapisami dotyczącymi minimalnego i maksymalnego wskaźnika

		zabudowy. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo <i>Uchwała XXVIII/293/09 z dnia 2009-09-28</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje fragment uchwalony jako zmiana obowiązującego planu miejscowego (oznaczonego nr 1). Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy aktualne, poza zapisami dotyczącymi minimalnego i maksymalnego wskaźnika zabudowy. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
4	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo <i>Uchwała XI/100/11 z dnia 2011-11-10</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje fragment uchwalony jako zmiana obowiązującego planu miejscowego (oznaczonego nr 1). Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy aktualne, poza zapisami dotyczącymi minimalnego i maksymalnego wskaźnika zabudowy. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo <i>Uchwała XXXIX/348/14 z dnia 2014-10-09</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje 11 fragmentów uchwalonych jako zmiana obowiązującego planu miejscowego (oznaczonego nr 1). Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy aktualne, nie zawierają jedynie zapisów dotyczących minimalnego i maksymalnego wskaźnika zabudowy, które zostały uchylone (wykreślone) wyrokiem sądu. W części dotyczącej zabudowy wielorodzinnej plan może nie spełniać swojego podstawowego zadania, jakim jest możliwość wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Należy rozważyć wprowadzenie poprawek do planu (w trybie zmiany planu w części lub całości).

Omówione w tabeli 4. plany miejscowe można podzielić na dwie grupy: 1) tzw. plan pierwotny, opracowywany w 2002 r. oznaczony na rysunku i w tabel numerem 1 (oznaczenia odpowiadają numeracji stosowanej w systemie informacji przestrzennej miasta Działdowo), 2) plany miejscowe realizowane w późniejszym okresie obejmujące fragmenty różnych terenów w granicach miasta Działdowo, oznaczone numerami 2 - 5.

Zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Działdowo pokazano na rysunku 3. Numery oznaczające poszczególne plany na rysunku odpowiadają numerom zawartym w tabeli 4.





Rysunek 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Działdowo (numery planów odpowiadają numerom zawartym w tabeli 4.)

Analizując pokrycie przestrzeni miejskiej obowiązującymi planami miejscowymi należy zauważyć, że początkowy zamysł dotyczący uchwalenia planu miejscowego na obszar całego miasta był słuszny. W późniejszym okresie uchwalone zostały zmiany planu pierwotnego na stosunkowo niewielkich fragmentach miasta. Były to działania o charakterze interwencyjnym, wynikającym z konieczności dostosowania ustaleń planu do nowych zamierzeń inwestycyjnych. Zmiany obejmowały działania zarówno w przestrzeni publicznej, jak i w przestrzeni prywatnej.

Przeprowadzona w rozdziale 1. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

wykazała, że ze względu na liczbę wydawanych decyzji o pozwoleniach na budowę należy podjąć decyzję o kontynuowaniu wyżej opisanej polityki przestrzennej polegającej na opracowywaniu zmian planów miejscowych dla terenów o dużym natężeniu inwestycji, dla których zamierzenia inwestycyjne są niezgodne z dotychczas obowiązującymi planami. To właśnie na tych terenach spodziewać się można największych zagrożeń dla ładu przestrzennego. Decyzje o przystąpieniu do „interwencyjnych” zmian obowiązującego planu miejscowego powinny być poprzedzone analizami zgodności proponowanych zmian z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Działdowo.

W związku z koniecznością opracowania nowego studium warto również rozważyć dosyć istotną kwestię poszukiwania rezerw terenowych pod różne funkcje, w tym w szczególności pod zabudowę mieszkaniową o różnej intensywności. W studium, po sporządzeniu bilansu terenów i analizie chłonności terenu powinny zostać wskazane nowe kierunki rozwoju zabudowy, a co za tym idzie powinna zostać nakreślona nowa koncepcja planu miejscowego dla całego miasta. Do tego czasu realizację polityki przestrzennej na podstawie obowiązujących planów miejscowych należy uznać za optymalną.



#### **4. Ocena postępu w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania**

Analizując postęp w sporządzaniu planów miejscowych należy sformułować jednoznaczną ocenę. Z punktu widzenia realizacji polityki przestrzennej, samorząd Miasta Działdowo, posiadając 100% pokrycie planami miejscowymi należy do wyjątków w tej części Polski. Politykę przestrzenną w tym zakresie należy uznać za słuszną, realizowaną według pewnej ustalonej w odpowiednim okresie strategii.

Interwencyjne zmiany, polegające na dostosowywaniu ustaleń obecnie obowiązującego planu do zamierzeń inwestycyjnych wymagają jednak szczególnej rozważliwości oraz każdorazowej analizy pod kątem zgodności z ustaleniami studium oraz aktualizowaną strategią rozwoju miasta. Dlatego przed przystąpieniem do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane byłoby uzyskanie opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej dotyczącej proponowanych zmian oraz ich przewidywanego wpływu na pozostałe tereny miasta Działdowo.

Wieloletni harmonogram sporządzania planów miejscowych (zmiany planu) powinien być uzależniony od wyników analiz przeprowadzonych na potrzeby studium oraz od możliwości finansowych i organizacyjnych gminy. W uproszczeniu można przyjąć, że władze miejskie powinny zarezerwować w kolejnych budżetach odpowiednią kwotę na fragmentaryczne (interwencyjne) zmiany planów obowiązujących, związane z koniecznością dostosowania ustaleń do wymagań rynku. Wydaje się, że minimalna kwota, którą należy zarezerwować na ten cel nie powinna być niższa niż średnie koszty opracowania zmiany planu o powierzchni ok. 20 ha.

Rozważając możliwość przystąpienia do opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozważyć kilka kwestii: 1) trwające właśnie prace nad wprowadzeniem w życie nowych przepisów dotyczących planowania przestrzennego (Kodeks Budowlany – Urbanistyczny), 2) konieczność opracowania nowego studium, w którym zostaną na nowo zdefiniowane kierunki polityki przestrzennej, 3) zmiany na rynku mieszkaniowym wynikające przede wszystkim ze zmian po stronie popytu (dostęp do kredytów, preferencje itp.).

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że realizacja polityki przestrzennej samorządu w zakresie podstawowych instrumentów planistycznych, jakimi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego prowadzona jest w sposób optymalny i zgodny z przepisami prawa.

## PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE

Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Działdowo oraz wyniki analizy aktualności studium i planów miejscowych rekomenduje się następujące wnioski oraz możliwość podjęcia działań:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo, uchwalone w 2000 r. i wielokrotnie aktualizowane (we fragmentach) należy uznać za nieaktualne, ze względu między innymi na zmianę przepisów w sprawie planowania przestrzennego oraz zmianę przepisów odrębnych – w związku z powyższym rekomenduje się podjęcie prac nad opracowaniem nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- 2) stwierdzenie nieaktualności dokumentu nie oznacza, że studium jest nieważne - zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czasu opracowania nowego studium, dotychczasowe zachowuje ważność i może służyć celom wynikającym z ustawy (w związku z trwającymi pracami na wprowadzeniu Kodeksu Budowlano – Urbanistycznego, który radykalnie zmieni podejście do planowania i zagospodarowania przestrzennego rekomenduje się wstrzymanie decyzji o rozpoczęciu prac nad nowym studium do czasu wejścia w życie nowych przepisów),
- 3) pozytywnie należy ocenić objęcie całego obszaru miasta obowiązującymi planami miejscowymi, jednak ze względu na liczbę składanych wniosków o przystąpienie do zmian w planach miejscowych rekomenduje się przeprowadzanie okresowych analiz w tym zakresie i podejmowanie odpowiednich decyzji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego,
- 4) w związku z realizacją punktu 3. rekomenduje się zapisanie w projektach budżetu na kolejne lata odpowiedniej kwoty na opracowanie zmian „interwencyjnych” w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 5) przystąpienie do prac nad opracowywaniem nowego planu miejscowego dla całego obszaru miasta powinno się rozpocząć po uchwaleniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo,
- 6) pozytywnie należy ocenić funkcjonowanie Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Działdowo w zakresie prezentacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako interaktywnego narzędzia ułatwiającego dostęp do informacji o terenie – rekomenduje się dalszy rozwój funkcjonalności systemu, np. dodanie warstwy obiektów zabytkowych lub obszarów chronionych.