

## UZASADNIENIE

### 1. OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym celem prac nad *zmianą Studium* było określenie zasad polityki przestrzennej gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zapewniających rozwój miasta zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Przyjmując, że ład przestrzenny to *...harmonijny porządek, uregulowany układ...* lub zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to *...takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne...*, wprowadzono zmiany w kierunkach polityki przestrzennej samorządu w sposób zapewniający realizację tej idei. Uwzględniono również podstawowe postulaty zawarte w idei zrównoważonego rozwoju, zapewniającej *...taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb społeczności miasta Działdowo.*

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo składa się z dwóch integralnych części:

- 1) ustaleń studium (tekstu ujednoliconego) zawierających zmiany wprowadzone kolejnymi uchwałami z wyróżnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą,
- 2) rysunku studium w skali 1:5000 (ujednoliconego) zawierającego zmiany wprowadzone kolejnymi uchwałami z wyróżnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

Ustalenia części tekstowej wraz z rysunkiem stanowią wzajemnie uzupełniającą się całość, składającą się na dokument Studium.

Podstawy prawne opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa określają:

- ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U z 26 maja 2004 r. nr 118 poz. 1233),
- Uchwała Nr XIX/173/16 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo.

Ze względu na przyjętą metodykę powstał dokument, który z formalnego punktu widzenia traktować należy jako zmianę studium, ale ze względu na zawartość merytoryczną jest jednolitym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo. Zgodnie z art. 9 ust 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaktualizowane zostały ustalenia studium w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w tym w szczególności:

- uwarunkowania dotyczące zasobów przyrodniczych i kulturowych,
- prognozy demograficzne oraz analizy dotyczące jakości życia mieszkańców,
- analizy dotyczące zapotrzebowania, chłonności oraz bilansu terenów,
- uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- pozostałe uwarunkowania dotyczące sytuacji społecznej i gospodarczej,
- ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej, w tym wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- ustalenia dotyczące inwestycji celu publicznego na poziomie regionalnym i lokalnym,

- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary występowania złóż kopalin pospolitych,
- kierunki w zakresie obszarów wymagających rewitalizacji.

Pozostałe ustalenia studium uznano za aktualne, zgodne z przepisami prawa oraz z aktualną polityką na szczeblu krajowym i regionalnym.

## 2. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Działdowo Nr XXXI/307/21 z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zmianą objęto 12 obszarów oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały:

- teren nr 1 dotyczy zmiany rekreacji i sportu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz regulacji parametrów dla terenu oznaczonego w studium jako mieszkaniowa i usługowa,
- teren nr 2 dotyczy zamiany i regulacji terenów zieleni oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także wprowadzenia zapisów dotyczących użytku ekologicznego „Ptasie Bagno”,
- teren nr 3 dotyczy wprowadzenia zapisów dotyczących lokalizacji infrastruktury technicznej, zmiana studium dla terenu nr 4 dotyczy zmiany funkcji lokalnego ośrodka sportowego po zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- w granicach terenu nr 5 następuje zmiany funkcji mieszkaniowej i usługowej na rekreację i sport wraz z towarzyszącą infrastrukturą dla obszaru położonego przy ul. Ignacego Paderewskiego oraz wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dla obszaru położonego przy ul. Żwirki i Wigury,
- teren nr 6 obejmuje zmianę funkcji rekreacji i sportu i zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią izolacyjną, zabudowę usługową oraz usługowo-mieszkaniową,
- teren nr 7 dotyczy zmiany funkcji zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej na usługową oraz wprowadzenia miejskich przestrzeni publicznych,
- na terenie nr 8 wprowadzono granice miejskich przestrzeni publicznych,
- teren nr 9 dotyczy zmiany zabudowy jednorodzinnej z obiektami działalności gospodarczej na zabudowę mieszkaniową i usługową,
- teren nr 10 dotyczy wprowadzenia lokalizacji obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w postaci farm fotowoltaicznych oraz biogazowni zlokalizowanej na terenie działek przy ul. Przemysłowej,
- teren nr 11 dotyczy wprowadzenia lokalizacji obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w postaci farm fotowoltaicznych na terenach położonych miejskiej oczyszczalni ścieków, oraz uregulowania terenów mieszkaniowych i usługowych od ul. Księżodworskiej,
- teren nr 12 dotyczy wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi funkcjami usługowymi.

Zgodnie z przeprowadzonym bilansem i pogłębioną analizą w tym zakresie, na terenie miasta Działdowo wyznaczono niewielkie fragmenty terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, wprowadzając na rysunku studium korekty w ramach istniejących jednostek strukturalnych. Nie zwiększono przy tym w sposób nadmierny powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przyjęto zasadę korekty w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów już wyznaczonych pod zabudowę. W związku z powyższym sumy bilansowe dla całego miasta pozostają bez zmian, co oznacza że łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę nie uległa zmianom. W ustaleniach studium (kierunki) wprowadzono korekty w zakresie wskaźników i zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, jako wytycznych do opracowywanych planów miejscowych.

W trakcie prac planistycznych analizowano również wpływ uciążliwości na lokalizację nowych terenów

mieszkaniowych, w szczególności wpływ sąsiedztwa ciągów komunikacyjnych, zakładów przemysłowych oraz oczyszczalni ścieków. Analizy przeprowadzone na podstawie dostępnych badań pokazują, że występujące uciążliwości nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na tereny zabudowy mieszkaniowej. Również zabudowa mieszkaniowa nie powinna stanowić bariery w rozwoju istniejących terenów o funkcji przemysłowej, w tym produkcyjnej.

Na części terenów wprowadzono możliwość lokalizacji instalacji fotowoltaicznych oraz biogazowni (teren nr 10) o mocy przekraczającej 500 kW. Potencjalna lokalizacja tych funkcji była analizowana pod względem ewentualnych uciążliwości na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. Wyniki analiz (prognoza oddziaływania na środowisko) wykazały, że przy zachowaniu zasad określonych w studium nie przewiduje się negatywnego wpływu na zabudowę mieszkaniową.

W związku z koniecznością aktualizacji całego studium, opracowano tekst i rysunki ujednolicone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo z wyróżnieniem wprowadzonych zmian.

Konsekwencją wprowadzonych zmian była aktualizacja ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska. Przede wszystkim zaktualizowano ustalenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (zgodnie z obowiązującym stanem prawnym) oraz korytarzy ekologicznych (pkt. 6.2. – 6.4.). Zaktualizowano również ustalenia dotyczące potencjalnego użytku ekologicznego pomiędzy Kanałem Młyński a ulicą Mławską (pkt. 6.5.).

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym zaktualizowane zostały ustalenia dotyczące polityki przestrzennej samorządu odnoszącej się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w rozdziale 7. Uporządkowane i zaktualizowane zostały wykazy obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Zweryfikowane zostały także zasady ochrony i zagospodarowania terenów położonych w otoczeniu obiektów chronionych.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczone zostały w rozdziale 12. W zmianie studium zawarto aktualny, zgodny z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko – Mazurskiego (2018) wykaz zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym planowanych do realizacji na terenie miasta Działdowo.

Pozostałe ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo nie uległy zmianie.