

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: 2019 – 2023 r.

Aktualność opracowania: 26 lutego 2024 r.

Dr inż. Dariusz Łaguna

upr. urbanistyczne nr 1672

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA	4
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH	12
4. OCENA POSTĘPU W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH I WIELOLETNI PROGRAM ICH SPORZĄDZANIA	17
PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE	18

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Burmistrz, w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. Następnie przekazuje Radzie Miasta wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Zgodnie ze zmianą ustawy z 24 września 2023 r. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta powinna obejmować ocenę aktualności planu ogólnego i planów miejscowych. W przepisach przejściowych nie przewidziano sytuacji, w której gminy nie będą dysponowały uchwalonym planem ogólnym, a będą musiały sporządzić analizę (raz w kadencji rady gminy). Biorąc jednak pod uwagę zasadę ciągłości funkcjonowania całego systemu planowania przestrzennego należy przyjąć, że do czasu wejście w życie planu ogólnego jego rolę spełnia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stąd niniejsza analiza obejmuje również ocenę aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo. Należy jednak podkreślić, że rozstrzygnięcia w tym zakresie mają ograniczony charakter. Nawet w przypadku stwierdzenia, że studium jest nieaktualne (w części lub całości) nie ma w obecnym stanie prawnym możliwości jego zmiany (aktualizacji). Studium, do czasu wejście w życie planu ogólnego będzie stanowiło podstawę prowadzenia polityki przestrzennej samorządu.

Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę zgodność planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1. W odniesieniu do studium aktualność ustaleń studium powinna zostać zbadana pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi (art. 10 i 11 ustawy zostały uchylone).

W poprzedniej kadencji Rady Miasta podjęta została uchwała dotycząca analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Działdowo, oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Działdowo (Uchwała Nr XXXV/299/17 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). W obecnej analizie jako punkt odniesienia przyjęto wyniki i rekomendacje zawarte w uchwale z 2017 r.

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. 15 wobec planów miejscowych). W tej samej tabeli 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 stałych obserwacjach zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Analizie poddano również decyzje o pozwoleniu na budowę w badanym okresie, jako obraz rozwoju rynku inwestycyjnego. Analizę w tym zakresie przeprowadzono metodą porównawczą, uwzględniając jako poziom odniesienia wyniki analiz z 2017 r.

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 2019 – 2023. 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 522 decyzje, w tym 213 decyzji dotyczących celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Liczba wydanych decyzji w badanym okresie wzrosła o ok. 280%w stosunku do okresu poprzedniego (2014- 2018), co było spowodowane dobrą koniunkturą na rynku budowlanym i inwestycyjnym oraz wzrostem liczby inwestycji miejskich, dla których konieczne było wydanie decyzji dotyczących celu publicznego. Analiza szczegółowa pozwala jednak zauważyć wpływ pandemii oraz późniejsze zawirowania rynku związane ze wzrostem inflacji i spadkiem ogólnego poziomu inwestycji budowlanych.

Liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2019 – 2023 przedstawiono w tabeli 1.

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

L.p.	Rodzaj decyzji	2019	2020	2021	2022	2023
1	Infrastruktura (i) - gaz, woda, energia, przyłącza, komunikacja	51	52	57	32	21
2	Zabudowa publiczna (P)	17	7	7	4	1
3	Zabudowa mieszkaniowa (BmN) nowe	14	25	21	21	6
4	Zabudowa mieszkaniowa (BmR) rozbudowa	23	13	5	5	8
5	Zabudowa gospodarcza (Bg)	6	4	5	4	2
6	Zabudowa usługowa (G) – działalność gospodarcza	32	27	18	18	16
Łącznie		143	128	113	84	54

Najczęściej decyzje dotyczyły realizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym decyzji dotyczących nowych budynków, jak również decyzji dotyczących rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków – łącznie 141 decyzji (27%). Należy zauważyć stosunkowo duży udział decyzji dotyczących zabudowy związanej z działalnością gospodarczą – 111 decyzji (21%). 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. W tym zakresie miasto Działdowo nie różni się od innych miast o podobnej wielkości położonych w regionie.

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. Największa liczba decyzji została wydanych w strefach o dobrym dostępie do sieci komunikacyjnej, z dobrym wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej. Największa liczba decyzji związanych z działalnością gospodarczą dotyczy obszaru położonego w centralnej części miasta oraz terenów przemysłowych położonych na obrzeżach w części północnej i zachodniej.

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. 21% wydawanych decyzji. Pod względem lokalizacji przeważają obszary do tej pory niezagospodarowane, problematyczne z punktu widzenia rozwoju przestrzennego. Około 40% 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 wielorodzinnej, chociaż w stosunku do poprzedniego okresu analizowanego znacznie wzrósł. 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.

Spośród ważniejszych inwestycji zrealizowanych w granicach miasta Działdowa w badanym okresie wymienić należy:

- przebudowę zabytkowego budynku pokoszarowego - roboty zabezpieczające i rewaloryzacja budynku pokoszarowego w celu nadania mu nowych funkcji społecznych,
- przebudowę budynku Miejskiego Domu Kultury-przywrócenie funkcji kulturalnych budynkowi przy ul. Władysława Jagiełły 13,
- budowę budynku restauracji McDonald's wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- budowę dogi w ulicy Przemysłowej, budowa tzw. małej obwodnicy w ul. Granicznej i ul. Prostej,
- przebudowę ulic: Krasickiego, Sukertowej-Biedrawiny, Wolności, Młyńskiej, Sportowej, Budowlanej, Karłowicza,
- budowę ścieżek pieszko-rowerowych,
- budowę zbiornika wodnego - Zagospodarowanie terenu pomiędzy Kanałem Młyńskim a ulicą Mławską w Działdowie na cele rekreacyjno-sportowe,
- przebudowę zabytku wpisanego do rejestru zabytków, tj. budynku Zamku Krzyżackiego - zmiana zagospodarowania wewnątrz Urzędu Miasta Działdowo,
- budowę oraz przebudowę elektroenergetycznych linii SN powiązanych z budową linii WN 110 kV Żuromin-Działdowo,
- budowę gazociągu nd 90/dn63 PE z przyłączami gazu nd 25PE średniego ciśnienia,
- budowę odcinków wodociągów oraz kanalizacji sanitarnej,
- budowę telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej wraz przyłączami na terenie założenia urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
- przebudowę, dobudowę pomieszczeń szpitala (Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej),
- budowę budynku produkcyjnego z linią do nakładania powłok lakierniczych z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- budowę wytwórni betonu o podwyższonej trwałości z przeznaczeniem na wyroby infrastruktury kanalizacyjnej oraz hali przemysłowej z niezbędną infrastrukturą,
- przebudowę zabytkowego budynku Sądu Rejonowego w Działdowie,
- budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych - ul. Janusza Korczaka, ul. Witolda Pileckiego,
- rozbudowę Parku Honorowych Dawców Krwi.

Realizowane inwestycje lokalizowane były na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Dla części inwestycji, jak np. budowa zbiornika wodnego i terenów rekreacyjnych przy ul. Mławskiej konieczna była punktowa zmiana obowiązującego planu (oznaczony na rysunku 2. numerem 6), co potwierdza sprawność urzędu w zakresie realizacji zadań związanych z polityką przestrzenną.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, 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 planem ogólnym (zmiana studium jest już niemożliwa) należy skoncentrować się na prognozowaniu przyszłych scenariuszy rozwojowych, w mniejszym stopniu poświęcając uwagę aktualnym zmianom w przestrzeni miasta (zabezpieczone przez obowiązujące plany miejscowe). Stąd obecnie obowiązujące studium powinno być podstawą do sporządzenia planu ogólnego, ściśle powiązanego ze Strategią Rozwoju Miasta.

Obowiązujące studium zostało uchwalone w 1999 roku i od tej pory było aktualizowane pięciokrotnie, w 2007, 2011, 2013, 2016 i 2022 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 zmianie z 2016 r. przeprowadzono bilans chłonności terenów, który został zaktualizowany w zmianie z 2022 r., ale nie traktowały zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w zakresie strategicznym.

Biorąc pod uwagę obecne zmiany w planowaniu przestrzennym, w tym przede wszystkim wynikające z konieczności opracowania i przyjęcia planu ogólnego dla całego miasta, to właśnie studium w okresie przejściowym powinno 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, 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. Działdowo, tak jak większość miast tej wielkości, podlega procesom stopniowej depopulacji. Sytuacja taka wymusi redefinicję polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. Analizy oraz bilans terenów sporządzone w przyszłości na potrzeby planu ogólnego powinny ujawnić rezerwy w strukturze przestrzennej miasta, w tym znaczną powierzchnię terenów niezagospodarowanych (niezabudowanych) o ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniu (np. tereny przemysłowe w jednostce B). Pojawi się zatem konieczność przeprowadzenia analiz i aktualizacji strategii rozwoju miasta w związku z opracowywanym planem ogólnym. Strategia powinna uwzględniać dotychczas przeprowadzone analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Działdowo oraz szukać uzasadnienia dla rozwojowej polityki przestrzennej samorządu. Bez przyjęcia odpowiedniej metodyki w opracowywanej strategii rozwoju opracowanie planu ogólnego może stać się problematyczne z punktu widzenia nowych terenów inwestycyjnych w granicach miasta.

Ocena aktualności studium przeprowadzona została w sposób analogiczny do planów

miejscowych, chociaż w tym przypadku znacznie mocniejszy akcent należy postawić na zgodność ustaleń studium z przepisami odrębnymi. Nakładająca się na pierwszą ocenę analiza ustaleń studium pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta pozwoliła na uchwycenie pełnego obrazu dotyczącego polityki przestrzennej samorządu. Oczywiście należy podkreślić, że obowiązujące studium stanowi bazę do dalszych prac urbanistycznych.

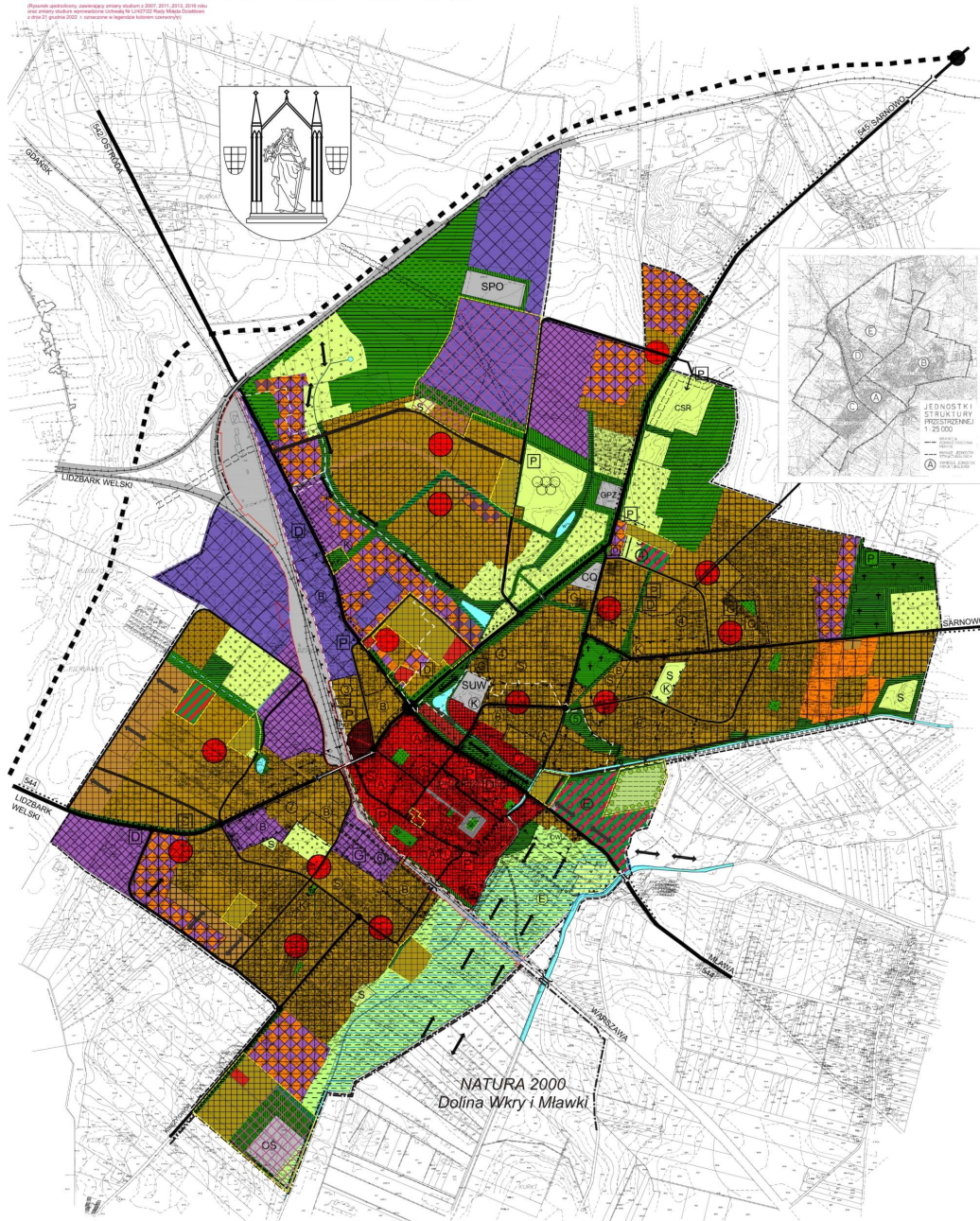
Ocenę aktualności studium pod względem zgodności z przepisami odrębnymi oraz w kontekście zmieniających się uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Działdowo przedstawiono w tabeli 2.

MIASTO DZIAŁDOWO **SKALA 1 : 10000**
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

0 200 1000

ZAŁĄCZNIK NR 2
 DO UCHWAŁY NR L1427/22
 RADY MIASTA DZIAŁDOWO
 z dnia 21 grudnia 2022 r.

(Plan miejscowości, aktualizacja studium z 2017, 2017, 2018, 2019 roku
 oraz zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 z dnia 21 grudnia 2022 r. - uwzględnienie w legitymacji technicznej)



STREFA PRZESTRZENI PRZYRODNICZYCH

- WODY POWIERZCHNIOWE
- LEŚNY
- PROJEKTYWNE ZALĘŻNIKA
- PRZEDZIAŁY PRZESTRZENNE OTWARTE
- PRZEMIA TERENOWY BIELA ZAGOSPODAROWANA
- PRZEMIA TERENOWY JAKO DZIAŁALNOŚĆ

STREFA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I USŁUGOWEJ

- WZROSTAJĄCA, JEDNOCZESNA NA CZYŚCIEJ WŁASNOŚCI
- ZABUDOWA JEDNOCZESNA I ODBYTKOWA
- ZABUDOWA MIESZKANOWA I USŁUGOWA
- RELACJA KONCENTRACJA USŁUG
- CENTRALNY OBSZAR MIEJSCOWOŚCI
- PRZEDZIAŁY PRZESTRZENNE OTWARTE
- PRZEMIA TERENOWY BIELA ZAGOSPODAROWANA
- PRZEMIA TERENOWY JAKO DZIAŁALNOŚĆ

STREFA PRODUKCJI I SKŁADÓW

- PRZEMIA TERENOWY BIELA ZAGOSPODAROWANA
- PRZEMIA TERENOWY JAKO DZIAŁALNOŚĆ
- PRZEMIA TERENOWY BIELA ZAGOSPODAROWANA
- PRZEMIA TERENOWY JAKO DZIAŁALNOŚĆ

STREFA REKREACJI I SPORTU

- WZROSTAJĄCA, JEDNOCZESNA NA CZYŚCIEJ WŁASNOŚCI
- ZABUDOWA JEDNOCZESNA I ODBYTKOWA
- ZABUDOWA MIESZKANOWA I USŁUGOWA
- RELACJA KONCENTRACJA USŁUG
- CENTRALNY OBSZAR MIEJSCOWOŚCI
- PRZEDZIAŁY PRZESTRZENNE OTWARTE
- PRZEMIA TERENOWY BIELA ZAGOSPODAROWANA
- PRZEMIA TERENOWY JAKO DZIAŁALNOŚĆ

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

- WZROSTAJĄCA, JEDNOCZESNA NA CZYŚCIEJ WŁASNOŚCI
- ZABUDOWA JEDNOCZESNA I ODBYTKOWA
- ZABUDOWA MIESZKANOWA I USŁUGOWA
- RELACJA KONCENTRACJA USŁUG
- CENTRALNY OBSZAR MIEJSCOWOŚCI
- PRZEDZIAŁY PRZESTRZENNE OTWARTE
- PRZEMIA TERENOWY BIELA ZAGOSPODAROWANA
- PRZEMIA TERENOWY JAKO DZIAŁALNOŚĆ

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- WZROSTAJĄCA, JEDNOCZESNA NA CZYŚCIEJ WŁASNOŚCI
- ZABUDOWA JEDNOCZESNA I ODBYTKOWA
- ZABUDOWA MIESZKANOWA I USŁUGOWA
- RELACJA KONCENTRACJA USŁUG
- CENTRALNY OBSZAR MIEJSCOWOŚCI
- PRZEDZIAŁY PRZESTRZENNE OTWARTE
- PRZEMIA TERENOWY BIELA ZAGOSPODAROWANA
- PRZEMIA TERENOWY JAKO DZIAŁALNOŚĆ

OBIEKTY OBSŁUGI MIASTA

- WZROSTAJĄCA, JEDNOCZESNA NA CZYŚCIEJ WŁASNOŚCI
- ZABUDOWA JEDNOCZESNA I ODBYTKOWA
- ZABUDOWA MIESZKANOWA I USŁUGOWA
- RELACJA KONCENTRACJA USŁUG
- CENTRALNY OBSZAR MIEJSCOWOŚCI
- PRZEDZIAŁY PRZESTRZENNE OTWARTE
- PRZEMIA TERENOWY BIELA ZAGOSPODAROWANA
- PRZEMIA TERENOWY JAKO DZIAŁALNOŚĆ

Rysunek 1. Rysunek studium po zmianie w 2022 r.

Tabela 2. 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
Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta:		
1) dotychczasowe przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	1) brak w części analitycznej studium;	1) zaktualizowane ze względu na znaczące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta;
2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	2) ocena zawarte w części analitycznej;	2) ocena stanu ładu przestrzennego wymaga nowego spojrzenie na sposób zabudowy i zagospodarowania nowych terenów w mieście;
3) stan 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;	3) brak pełnej analizy stanu środowiska, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, brak analizy dotyczącej krajobrazu kulturowego;	3) ekofizjografia została zaktualizowana, w kontekście toczących się prac nad sporządzeniem audytu krajobrazowego wskazane jest wyznaczenie krajobrazów wymagających ochrony w przestrzeni miejskiej (np. ochrona ekspozycji);
4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	4) zawarte w części analitycznej studium - zaktualizowane;	4) wykaz obszarów i obiektów objętych ochroną jest aktualny;
5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	5) brak podstaw - możliwe do spełnienia dopiero po sporządzeniu przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego;	5) brak – niemożliwe do wykonania do czasu sporządzenia przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego;
6) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	6) zawarte w części analitycznej studium;	6) warunki i jakość życia mieszkańców wymagają ponownej, gruntownej oceny;
7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	7) brak oceny w części analitycznej;	7) brak oceny;
8) potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:	8) w trakcie ostatniej aktualizacji studium w 2022 r. przeprowadzono aktualizację analizy oraz bilansu chłonności terenów wyznaczonych pod zabudowę;	8) konieczna szczegółowa analiza ze względu na przygotowanie do opracowania planu ogólnego – w strategii rozwoju miasta należy wprowadzić uzasadnienie do wyznaczenia nowych terenów rozwojowych;
a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,		
b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,		
c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,		
d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;		
9) stan prawny gruntów;	9) brak w części analitycznej studium;	9) wymaga aktualnego opracowania;
10) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	10) brak analizy;	10) brak;
11) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	11) brak analizy;	11) wymaga opracowania ze względu na nowe rodzaje zagrożeń pojawiające się w przestrzeni miejskiej;

<p>12) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;</p> <p>13) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>14) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;</p> <p>15) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;</p> <p>16) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.</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 2018 r.;</p> <p>16) zawarte w części analitycznej studium.</p>	<p>12) brak;</p> <p>13) brak;</p> <p>14) wymaga aktualizacji ze względu dynamikę zmian zachodzących w przestrzeni miejskiej;</p> <p>15) aktualne;</p> <p>16) aktualne.</p>
<p>Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta:</p> <p>1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta 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>7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;</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</p>	<p>1) zawarte w punkcie 1.3. – zostały zaktualizowane ze względu na zmiany w strukturze przestrzennej miasta, brak odniesienia do audytu krajobrazowego, ustalenia wymagają aktualizacji;</p> <p>2) zawarte w punkcie 3. studium podział na strefy zabudowy został zaktualizowany i uszczegółowiony;</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 – zostały zaktualizowane zgodnie z obecnymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków;</p> <p>5) zawarte w pkt. 9. i 10. ustaleń studium – zostały zaktualizowane zgodnie z obecną strategią rozwoju miasta;</p> <p>6) aktualne, uwzględniają nowe możliwości finansowania;</p> <p>7) zaktualizowane w 2022 r., zgodne województwa (PZPW 2018);</p> <p>8) brak w ustaleniach studium;</p> <p>9) zawarte w pkt. 13. ustaleń studium – na terenie miasta obowiązuje plan miejscowy;</p>	<p>1) kierunki zostały zaktualizowane 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 – wskaźniki zostały zaktualizowane;</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 2022 roku podczas ostatniej zmiany studium,;</p> <p>5) zostały zaktualizowane ze względu na realizowane inwestycje drogowe oraz nowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów infrastruktury technicznej;</p> <p>6) aktualne, zgodne z WPI Miasta Działdowo;</p> <p>7) aktualne;</p> <p>8) brak wymagań w tym zakresie;</p> <p>9) należy kontynuować obecne podejście polegające na cząstkowych (punktowych) zmianach obowiązującego;</p>

<p>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>10) zawarte w pkt. 2. i 11. ustaleń studium – aktualne;</p> <p>11) aktualne – sporządzone na podstawie danych GIS;</p> <p>12) brak;</p> <p>13) brak;</p> <p>14) zostały zaktualizowane zgodnie ze strategią rozwoju miasta;</p> <p>15) brak;</p> <p>16) brak;</p> <p>17) nie występują.</p>	<p>10) właściwie marginalna kwestia z punktu widzenia rozwoju przestrzennego miasta Działdowo;</p> <p>11) aktualne;</p> <p>12) aktualne;</p> <p>13) nie występują;</p> <p>14) aktualne;</p> <p>15) jak wyżej,</p> <p>16) zaktualizowane,</p> <p>17) obszary funkcjonalne nie występują na terenie miasta.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Biorąc pod uwagę wyniki analiz dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz wyniki analizy zgodności obecnie obowiązującego dokumentu z przepisami prawa należy uznać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Działdowo jest aktualne. Z punktu widzenia strategicznego celu, jakiemu służy studium dokument będzie spełniał swoje zadanie do czasu sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego. Należy wykorzystać analizy sporządzone na potrzeby studium jako punkt wyjścia do pracy na aktualizacją strategii rozwoju miasta i później planu ogólnego.

Podczas prac nad planem ogólnym, ze względu na zmiany zachodzące w przestrzeni miasta konieczne będzie przeprowadzenie szczegółowej analizy chłonności terenów wyznaczonych pod zabudowę w kontekście zaktualizowanych prognoz demograficznych oraz sporządzenie nowego bilansu uwzględniającego potrzeby rozwojowe miasta. Biorąc pod uwagę skomplikowaną strukturę urbanistyczną, sporządzenie takich analiz będzie wymagało wykorzystania narzędzi GIS, co oznacza konieczność aktualizacji i rozbudowy 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 urządzeń wykorzystujących do produkcji energii źródła odnawialne.

Obecne studium będzie obowiązywało do czasu sporządzenia planu ogólnego (lub do daty wyznaczonej w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Do tego czasu będzie pełniło rolę nadrzędną nad sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – do tego czasu zgodność (a właściwie brak sprzeczności) planu miejscowego będzie sprawdzana z ustaleniami studium. Po wejściu w życie planu ogólnego nowe plany miejscowe, w tym również zmiany planów istniejących będą musiały być zgodne z planem ogólnym. Dlatego tak ważną kwestią będzie przeprowadzenie wieloaspektowej analizy uwarunkowań, która pozwoli na uzasadnienie wprowadzenia do planu ogólnego terenów rozwojowych miasta.

3. Ocena aktualności planów miejscowych

W celu oceny aktualności miejscowych 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 2023 r. poz. 977 ze zmianami) 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. Również zmiany ustawy z września 2023 r. wprowadziły nowe definicje kluczowe dla interpretacji ustaleń planu (np. definicja wysokości zabudowy, czy definicja intensywności zabudowy). Stąd aktualność planów należy rozpatrywać z czysto użytkowego punktu widzenia, tzn. czy na podstawie obowiązującego planu możliwe będzie wydawanie pozwoleń 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 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 sparometryzowania obserwacji metoda zwraca wynik o dużym współczynniku prawdopodobieństwa. Ocena aktualności planów miejscowych zawarto w tabeli 3.

Tabela 3. 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 utrzuca 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 IX/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).
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo w rejonie ulicy Mławskiej <i>Uchwała XXXV/300/17 z dnia 26-10-2017</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje fragment położony w południowo-wschodniej części miasta (tereny rekreacyjne). Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy należy uznać za aktualne. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
7	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo na obszarze dotyczącym terenów położonych pomiędzy ul. Gminną i ul. Przemysłową <i>Uchwała XLI/353/18 z dnia 24-05-2018</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje fragment położony w północnej części miasta, dotyczy terenów przemysłowych i infrastruktury technicznej. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy należy uznać za aktualne. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
8	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo - 12 terenów <i>Uchwała XI/103/19 z dnia 2-10-2019</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje 12 fragmentów uchwalonych jako zmiana obowiązującego planu miejscowego (planu z 2002 r.). Fragmenty miasta o różnej lokalizacji i różnej funkcji podstawowej. Zmiany są wynikiem realizacji wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości (w części wniosków własnych gminy). Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy należy uznać za aktualne. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa dla terenu położonego przy ul. Męczenników <i>Uchwała XXV/225/20 z dnia 30-12-2020</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje fragment położony w centrum miasta, dotyczy terenów usługowych i handlowych. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy należy uznać za aktualne. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo w rejonie ulicy Osiedleńczej <i>Uchwała LX/498/23 z dnia 10-10-2023</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje fragment położony w południowo-zachodniej części miasta, dotyczy terenów usługowych i handlowych. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy należy uznać za aktualne. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa – 13 terenów <i>Uchwała LXII/512/23 z dnia 21-12-2023</i>	Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje 13 fragmentów uchwalonych jako zmiana obowiązującego planu miejscowego (planu z 2002 r. i innych planów). Fragmenty miasta o różnej lokalizacji i różnej funkcji podstawowej. Zmiany są wynikiem realizacji wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości oraz wniosków własnych gminy. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy należy uznać za aktualne. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie,

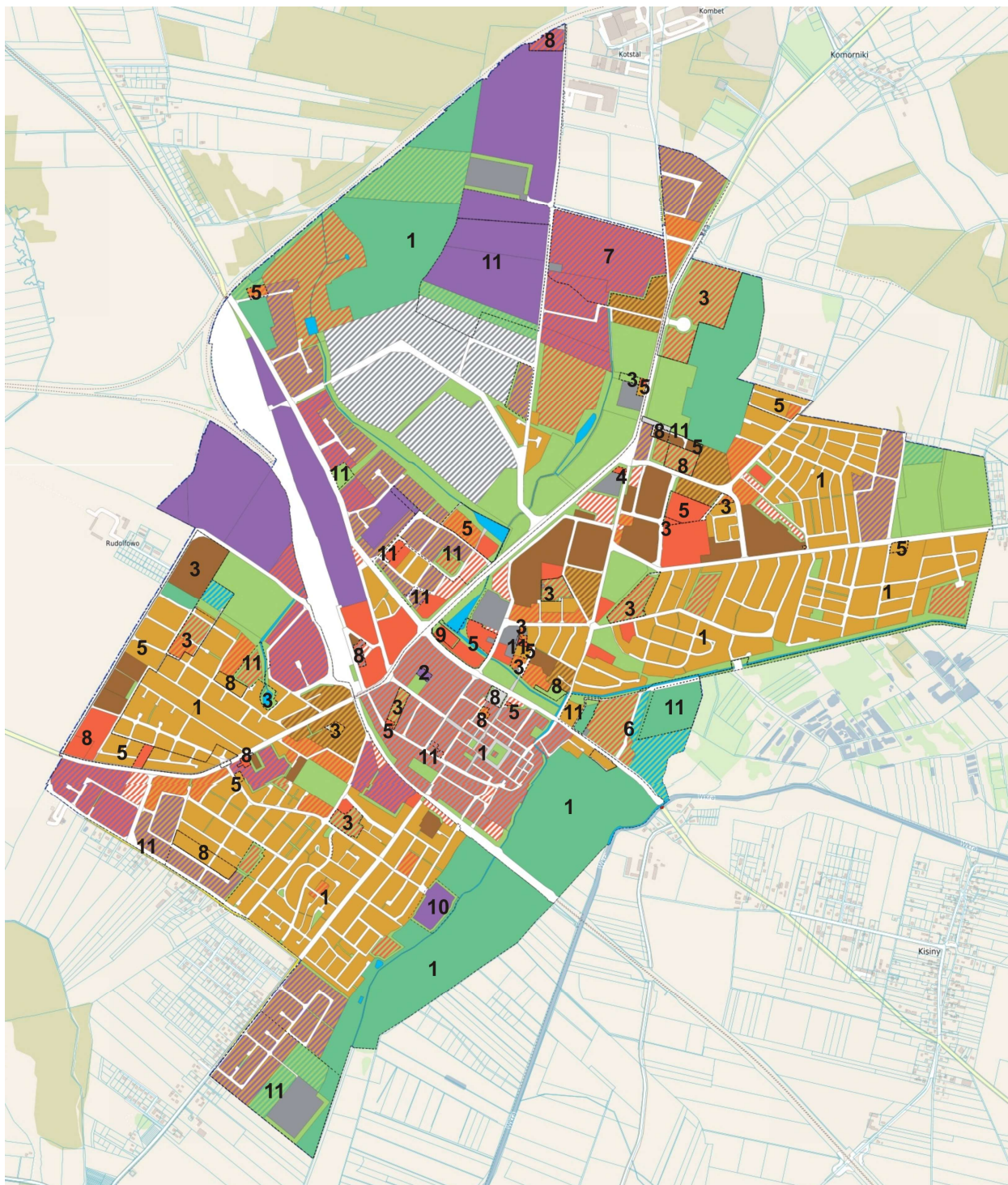
		jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

Analizując pokrycie przestrzeni miejskiej obowiązującymi planami miejscowymi należy uznać, że uchwalenie planu miejscowego dla całego obszaru miasta było dobrym rozwiązaniem. 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. Tak prowadzona polityka przestrzenna pozwoliła na spokojną realizację pierwotnych zamierzeń oraz punktowe korekty wynikające ze zmian zachodzących w przestrzeni miejskiej.

Omówione w tabeli 3. plany miejscowe można podzielić na 3 grupy:

- 1) tzw. plan pierwotny, opracowywany w 2002 r. oznaczony w tabel numerem 1 (oznaczenia odpowiadają numeracji stosowanej w systemie informacji przestrzennej miasta Działdowo),
- 2) zamiany planu miejscowego realizowane w późniejszym okresie do roku 2011, obejmujące fragmenty różnych terenów w granicach miasta Działdowo,
- 3) plany miejscowe (realizowane jako zmiana obowiązujących planów) po roku 2011, obejmujące najnowsze korekty do obowiązujących planów miejscowych.

Lokalizację poszczególnych planów miejscowych (numeracja odpowiada numerom nadanym w tabeli 3) przedstawiono na rysunku 2.



Rysunek 2. Obowiązujące plany miejscowe w granicach miasta Działdowo

Obecnie trwają prace nad 2 zmianami planów miejscowych:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa w rejonie ulicy Przemysłowej – projekt planu w trakcie uzgodnień,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowa w rejonie ulic Męczenników i Olsztyńskiej oraz ulicy Jana Brzechwy – projekt planu w trakcie uzgodnień.

Przeprowadzona w rozdziale 1. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że obowiązujące plany miejscowe spełniają swoje podstawowe zadanie, jakim jest gwarantowanie zachowania ładu przestrzennego. W grupie 1., obejmującej najstarsze plany wykazano co prawda problemy z aktualnością dokumentów planistycznych, ale nie przeszkadzają one w uzyskiwaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. W większości tereny, na których występują takie problemy kwalifikuje się do złożenia wniosku o opracowanie zmiany planu. W 2. i 3. grupie wymienione są tylko zmiany planów miejscowych, które

przeprowadzone zostały stosunkowo niedawno. Pomimo znaczących zmian w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegających między innymi na uszczegółowieniu zapisów dotyczących planów miejscowych należy uznać, że plany miejscowe występujące w tej grupie są aktualne i nie wymagają żadnej korekty.

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

Analizując postęp w sporządzaniu planów miejscowych należy sformułować jednoznaczną ocenę. Ze względu na 100% pokrycie planami miejscowymi, miasto Działdowo 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 (w przyszłości planem ogólnym). Dlatego przed przystąpieniem do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tak ważne jest uzyskanie opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej dotyczącej zgodności przewidywanych zmian ze studium.

Wieloletni harmonogram sporządzania planów miejscowych (zmian planu) powinien być uzależniony od wyników analiz złożonych wniosków o opracowanie zmiany planu oraz od możliwości wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Należy również uwzględnić aspekty gospodarki niskoemisyjnej oraz możliwości organizacji transportu zbiorowego.

Rekomendacje dotyczące harmonogramu sporządzania planów miejscowych można sprowadzić w uproszczeniu do kontynuacji dotychczasowej polityki samorządu w tym zakresie. W kolejnych budżetach, poza środkami na opracowanie planu ogólnego, należy zarezerwować środki na opracowanie „interwencyjnych” zmian obowiązujących planów. W tym celu należy zbierać wnioski w oznaczonym okresie, np. jednego roku, następnie po przeprowadzonej analizie i ocenie zgodności zamierzeń inwestycyjnych ze studium, sporządzić zmiany w planach obowiązujących zgodnie z dotychczasową praktyką.

Rozważając możliwość przystąpienia do opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozważyć kilka kwestii: 1) konieczność podjęcia prac nad planem ogólnym, 2) możliwości w zakresie uzbrojenia terenów, 3) zmiany na rynku mieszkaniowym wynikające przede wszystkim ze zmian po stronie, zgodność z obowiązującym studium.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, 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 (ostatnia aktualizacja w 2022 r.) należy uznać za aktualne,
- 2) studium jest ważne i zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie obowiązywało do czasu opracowania i uchwalenia planu ogólnego (lub do czasu określonego w przepisach ustawy),
- 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) ze względu na niepewność przyszłych rozwiązań planistycznych rekomenduje się podjęcie prac planistycznych (opracowanie zmiany planu miejscowego) dla terenów rozwojowych, które nie zostały do tej pory ujęte w planie miejscowym, a zostały wskazane w studium jako tereny mieszkaniowe,
- 6) ze względu na objęcie całego obszaru miasta planem miejscowym, należy decyzję o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego poprzedzić pogłębioną analizą dotyczącą możliwości wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe,
- 7) 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.