

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ  
ORAZ SYNTĘZĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

### **1 PODSTAWA OPRACOWANIA**

Podstawą do przystąpienia prac polegających na zmianie obowiązującego Studium Miasta i Gminy Miłakowo jest Uchwała Nr XXX/ 210 /2017 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 23 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo.

### **2 CEL OPRACOWANIA**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to opracowanie przestrzenne, które jest sporządzane przez organ wykonawczy (wójta, burmistrza lub prezydenta miasta) dla obszaru w granicach administracyjnych gminy (miejskiej lub wiejskiej).

Głównym celem przedmiotowego Studium jest ustalenie kierunków rozwoju Miasta i Gminy Miłakowo oraz polityki przestrzennej określającej zasady ich realizacji, wynikającej z rozpoznanych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych oraz wcześniej określonej strategii rozwoju gminy.

W ramach prac nad Studium przyjęto następującą kolejność wykonania prac:

1. rozpoznanie stanu istniejącego gminy i procesów zachodzących w jej zagospodarowaniu;
2. analiza uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych;
3. diagnoza stanu zagospodarowania w oparciu o strategię rozwoju;
4. zdefiniowanie celów wymagających działań i miejsca w przestrzeni;
5. określenie kierunków rozwoju przestrzennego miasta;
6. określenie polityki przestrzennej;
7. czynności formalno-prawne określone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
8. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i wynikająca z niej potrzeba dokonania zmiany Studium.

### **3 ZAKRES OPRACOWANIA**

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo opracowano w dwóch zasadniczych częściach:

1. pierwszej – która dotyczy określenia uwarunkowań rozwoju miasta, na którą składają się:
  - część tekstowa Studium pt.: „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. Część I. Diagnoza uwarunkowań rozwoju” jako załącznik nr 1 do uchwały;
  - mapa w skali 1:25000 pt.: „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. Diagnoza uwarunkowań rozwoju” jako załącznik nr 2 do uchwały;
  - mapa w skali 1:10000 pt.: „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. Diagnoza uwarunkowań rozwoju” jako załącznik nr 3 do uchwały;
2. drugiej - wskazującej kierunki polityki przestrzennej, na którą składają się:
  - część tekstowa Studium pt.: „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. Część II. Kierunki rozwoju przestrzennego i polityka przestrzenna” jako załącznik nr 4 do uchwały;

- mapa w skali 1:25000 pt.: „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. Kierunki rozwoju przestrzennego i polityka przestrzenna” jako załącznik nr 5 do uchwały;
- mapa w skali 1:10000 pt.: „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. Kierunki rozwoju przestrzennego i polityka przestrzenna” jako załącznik nr 6 do uchwały.

## **4 SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM ORAZ UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

### **4.1 GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH OPRACOWANIEM ZMIANY STUDIUM**

Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/ 210 /2017 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 23 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo, przedmiotowa zmiana Studium dotyczy całego obszaru gminy – w jej granicach administracyjnych, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały.

### **4.2 GŁÓWNE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I W PRZEZNACZENIU TERENÓW A TAKŻE INNE ZMIANY WPROWADZONE W OBOWIĄZUJĄCEJ WERSJI DOKUMENTU**

1. Zgodnie z art. 9, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium jest dokumentem sporządzanym w granicach administracyjnych całej gminy.
2. Dokonano oceny aktualności treści Studium pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi – w tym w szczególności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku zmiany ustawy należało treść Studium uzupełnić o elementy wskazane w ustawie.
3. Dokonując zmiany opracowania zaktualizowano również dane dotyczące dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego. Występujące formy ochrony przyrody i zabytków narzucają pewne reżimy w rozwoju gminy co należało mieć na uwadze określając kierunki rozwoju gospodarczego i infrastruktury technicznej.
4. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko (m. in. sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium).
5. Dla terenów opracowania zmiany Studium uszczegółowiono przeznaczenie terenów z uwagi na uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisy zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie powinny naruszać ustaleń studium.
6. Zaktualizowano wartości danych statystycznych, na które powoływano się w treści dokumentu Studium.
7. Zaktualizowano listę obiektów objętych ochroną konserwatorską w tym w szczególności obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego oraz wykaz zabytków archeologicznych.
8. Wskazano tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi z prawdopodobieństwem wystąpienia 1% (raz na 100 lat) oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi

z prawdopodobieństwem wystąpienia 10 % (raz na 10 lat), stanowiące obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

9. Zaktualizowano dane dotyczące form ochrony przyrody występujących na terenie gminy: Nariński Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej, Obszar Natura 2000: Dolina Pasłęki kod obszaru: PLB280002, Obszar Natura 2000: Rzeką Pasłęką kod obszaru: PLH280006; Obszar Natura 2000: Jezioro Wukśniki i kod obszaru: PLH280038, Rezerwat Ostoja bobrów na rzece Pasłęce, pomniki przyrody.
10. Uszczegółowiono zapisy dotyczące infrastruktury technicznej oraz transportu a także zaktualizowano kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.
11. Uszczegółowiono zapisy dotyczące infrastruktury społecznej i obsługi ludności;
12. Zaktualizowano na podstawie dokonanych analiz kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
13. Dokonano bilansu terenów i na podstawie przeprowadzonych analiz określono chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową – na terenach objętych planami miejscowymi oraz pozostałych obszarach w ramach jednostek osadniczych;
14. Przeanalizowano zmiany zachodzące na terenie Miasta i Gminy Miłakowo dotyczące zagospodarowania terenu a także sytuacji gospodarczej gminy. Zaobserwowano rosnący popyt na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym wskazano projektowane tereny pod rozwój funkcji mieszkaniowych np. tereny:
  - mieszkalno – usługowe i rekreacji indywidualnej;
  - mieszkalno – usługowe;
  - wielofunkcyjne.
15. Dokonano aktualizacji w zakresie realizacji celów publicznych zgodnie z zapisami aktualnego Planu Zagospodarowania Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz opracowań strategicznych szczebla lokalnego;
16. Zweryfikowano wykaz zadań ponadlokalnych i lokalnych, które powinny zostać zrealizowane w okresie perspektywicznym.
17. Zaktualizowano obszary dla których wskazane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza pod kątem rozwoju zabudowy mieszkaniowej a także zabudowy rekreacji indywidualnej;
18. Uzupełniono zapisy w zakresie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
19. Wyznaczono obszary przestrzeni publicznych;
20. Wyznaczono tereny wyłączone spod zabudowy oraz tereny ograniczonego użytkowania;
21. Wyznaczono obszary zwartej zabudowy i obszarów powiązanych określone w studium jako obszary zurbanizowane, dzięki czemu możliwe jest określenie obszarów predysponowanych do rozwoju zabudowy.
22. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy wsi na załącznikach graficznych.
23. Zmieniono szatę graficzną załączników graficznych - zostały wykonane przy użyciu oprogramowania GIS, z uwzględnieniem przebiegu granic działek ewidencyjnych. Opracowanie elektronicznych map przy użyciu tego typu oprogramowania umożliwi w przyszłości ich publikację w Internecie i udostępnienie dla szerokiego grona odbiorców.

## PODSUMOWANIE

Głównym celem przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta i Gminy Miłakowo była utrata aktualności informacji zawartych w dokumencie, a także potrzeba dokonania bilansu terenów, wyznaczenia obszarów zurbanizowanych, w tym głównie obszarów zwartej zabudowy poszczególnych wsi i miasta Miłakowo.

Wprowadzone w dokumencie Studium zmiany są zatem głównie związane:

- 1) ze zmianą przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymusiły uzupełnienie Studium o dodatkowe elementy;
- 2) z aktualizacją danych statystycznych dotyczących np. demografii, infrastruktury społecznej i infrastruktury technicznej;
- 3) z obserwacją przemian zachodzących w przestrzeni i gospodarce Miasta i Gminy Miłakowo, a co za tym idzie koniecznością dostosowania polityki rozwoju do istniejących i prognozowanych trendów. Wprowadzone w związku z tym zmiany dotyczące kierunków rozwoju gminy przyczynią się do poprawy sytuacji gospodarczej gminy oraz umożliwią inwestorom lokalizację działalności gospodarczej na projektowanych, atrakcyjnych terenach
- 4) ze zmianą Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego;

Dokonane w treści opracowania zmiany uwzględniają pełen zakres Studium wskazany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z czym jest to dokument zgodny z obowiązującymi przepisami prawnymi.

Ponadto uchwalona zmiana Studium zawiera aktualne informacje dotyczące uwarunkowań rozwoju Miasta i Gminy. Na podstawie analizy uwarunkowań rozwoju oraz przemian mających miejsce na płaszczyźnie gospodarczej i w zagospodarowaniu przestrzennym, wskazano kierunki polityki przestrzennej. Kierunki rozwoju Miasta Miłakowo oraz obszarów wiejskich zostały przemyślane i sprecyzowane adekwatnie do aktualnej sytuacji gospodarczo-społecznej.

Realizacja wskazanych kierunków pozwoli gminie osiągnąć pożądany rozwój gospodarczy i wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż wprowadzone zmiany w przeznaczeniu terenów pozwolą na uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego adekwatnych do istniejących potrzeb samego miasta Miłakowo oraz obszarów wiejskich i ich społeczności, a co ważniejsze – będą to akty prawa miejscowego o zapisach zgodnych ze Studium.