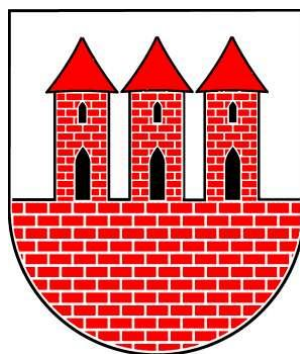


Burmistrz Przasnysza  
ul. Kilińskiego 2  
Przasnysz

# ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA PRZASNYSZA

W LATACH 2011-2015



*Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Przasnyszu  
z dnia .....*

Przasnysz 2016

## Spis treści

<b>1</b>	<b>Wstęp.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. ....</b>	<b>4</b>
2.1	Dotychczasowe zagospodarowanie terenu w Przasnyszu.....	4
2.2	Analiza ruchu budowlanego.....	6
2.3	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	7
2.4	Decyzje w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	9
<b>3</b>	<b>Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Analiza i ocena wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. ....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza. ....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Analiza i ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Wnioski końcowe.....</b>	<b>25</b>

## **1 Wstęp.**

Analiza obejmuje pięcioletni okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2015 r. W tym czasie, w zakresie gospodarowania przestrzenią, w mieście:

- uchwalono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- uchwalono 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- wydano łącznie 81 decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 229 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W analizowanym okresie zaczął obowiązywać, uchwalony w 2014 r., przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Analiza zmian obejmuje ocenę aktualności polityki przestrzennej oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście ich zgodności z przepisami prawa, w szczególności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W analizie tej stosuje się następujące skróty:

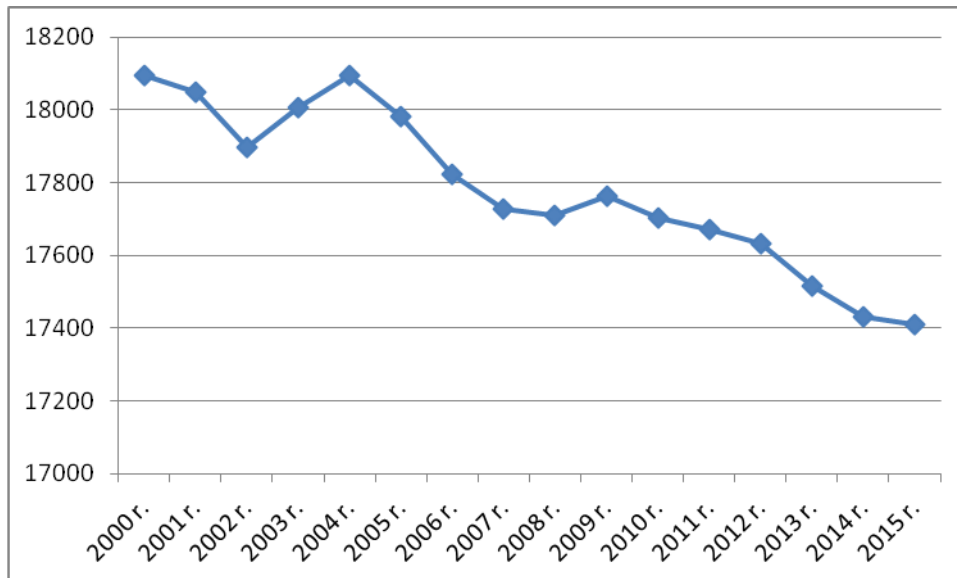
- plan miejscowy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- studium – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- decyzja wz. – decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- decyzja cp. – decyzja w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Analizę przygotował dr Piotr Fogel.

## 2 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

### 2.1 Dotychczasowe zagospodarowanie terenu w Przasnyszu.

W mieście powierzchnię 2516 ha zamieszkuje 17409 mieszkańców. Liczba ludności Przasnysza maleje. W porównaniu z 2000 r. jest to spadek o 3,8% (Ryc. 1).



Ryc. 1. Liczba ludności w latach 2000-2015.

Źródło: Opracowanie własne

Przasnysz jest gminą miejską, siedzibą powiatu i rozwijającym się ośrodkiem miejskim na północnym Mazowszu. Tereny zabudowane stanowią 27% jego powierzchni, a użytki rolne i pozostałe tereny otwarte zajmują 73% powierzchni miasta.

Struktura przestrzenna terenów mieszkaniowych na obszarze miasta jest różnorodna. Można tu wyróżnić:

- zabudowę śródmiejską mieszkaniowo – usługową z wyraźnym udziałem zabudowy starszej sprzed 1944 r. ,
- zwarte osiedla i zespoły zabudowy wielorodzinnej z lat 50-tych, 60 i 70- tych oraz 80-tych, o architekturze i zagospodarowaniu charakterystycznym dla okresu swego powstania (osiedle Orlika, Starzyńskiego, ),
- zorganizowane przestrzennie osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej, w części jeszcze w trakcie realizacji,
- skupiska zabudowy jednorodzinnej powstałe w wyniku narastania tej zabudowy, w tym pozostałości dawnych wsi z udziałem zagród (m.in. rejon ul. Piłsudskiego, Gołymska),
- rozproszoną zabudowę jednorodzinną i zagrodową,
- nową zabudowę wielorodzinna na osiedlu Waliszewo oraz planowaną zabudowę wielorodzinną na południu miasta na osiedlu Błonie.

Stan zagospodarowania tych terenów jest dość zróżnicowany. Rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne są charakterystyczne dla okresu powstania poszczególnych zespołów zabudowy i osiedli.

W osiedlach budownictwa wielorodzinnego, zrealizowanych w centrum miasta odczuwalny jest niedostatek miejsc postojowych dla samochodów. Budzącym wiele wątpliwości estetycznych są towarzyszące osiedlom zespoły prowizorycznych blaszanych garaży np. na osiedlu Orlika lub przy cmentarzu.

Szereg osiedli i zespołów mieszkaniowych, głównie zabudowy jednorodzinnej, pozostających w trakcie realizacji posiada jeszcze znaczne braki w zagospodarowaniu w zakresie ulic dojazdowych, chodników, oświetlenia i uzbrojenia oraz ogólnodostępnych terenów zieleni. Największe niedostatki w tym zakresie odczuwa część zabudowy rozproszonej, tam ze względu na niską gęstość zabudowy koszty te są największe.

W wyniku sporządzenia w latach 1970-87 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla budownictwa mieszkaniowego większość zabudowy mieszkaniowej lokalizowana była w sposób planowy. Unieważnienie tzw. „starych” planów miejscowych w 2004 r. i umożliwienie wydawania decyzji wzięt dla terenów pozbawionych mpzp sprawiło, że zabudowa mieszkaniowa rozprasza się. Duże skupiska nowej zabudowy powstały w rejonie ul. Gołymińskiej, Królewieckiej i na osiedlu Błonie.

Na strukturę przestrzenną usług publicznych i komercyjnych miasta składają się:

- a) duże skupisko usług i instytucji w śródmieściu,
- b) skupisko usług publicznych o charakterze ponadlokalnym przy ul. Świerkowej (szpital, sąd, policja)
- c) ciągi usługowe związane ze śródmieściem – wzdłuż ulic Piłsudskiego, Św. St. Kostki,
- d) mniejsze zespoły i ciągi usług w osiedlach mieszkaniowych i w dzielnicy przemysłowo-usługowej przy ulicy Leszno,
- e) zespoły usług terenochłonnych przy głównych drogach wjazdowych do miasta – ul. Makowska, Piłsudskiego, Szosa Ciechanowska.

W ostatnich latach obserwuje się rozwój funkcji produkcyjnej w mieście. Główne zakłady zlokalizowane są w południowej części miasta w rejonie ul. Leszno, Przemysłowej i Makowskiej (Agrotrade Sp. z o.o., Kross S.A., ABB Sp. z o.o.),

Poza powyższymi skupiskami znajduje się nieliczna grupa zakładów produkcyjnych rozsianych po terenie całego miasta.

Położenie omawianych kompleksów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta zapewnia:

- a) korzystną lokalizację w stosunku do terenów,
- b) dogodną obsługę dojazdem samochodowym,
- c) terenowe możliwości dalszej rozbudowy.

Mimo powodowania określonych uciążliwości istniejące zakłady nie są bezpośrednio szkodliwe dla otoczenia, choć część mieszkańców, których nieruchomości położone są w pobliżu proskowni mleka skarżą się na płynące stamtąd uciążliwości.

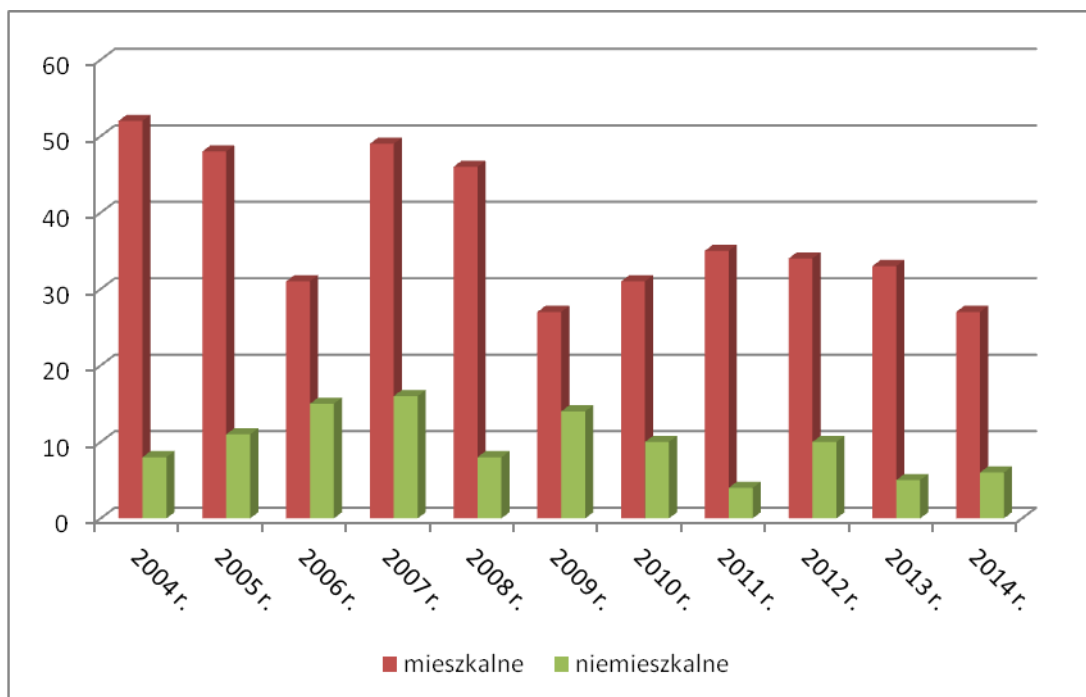
Rezerwy terenowe przygotowane pod dalszy rozwój istniejących i ewentualną lokalizację nowych zakładów są duże zarówno w mieście, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie (strefa ekonomiczna w Sierakowie Gm. Przasnysz).

## 2.2 Analiza ruchu budowlanego

Faktyczny ruch budowlany najlepiej obrazują wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Ich lokalizacja, w szczególności dotycząca wydanych pozwoleń na budowę nowych domów jest wskaźnikiem atrakcyjności inwestycyjnej terenu. Niemniej do analizy nie przedstawiono tych danych.

Dlatego też wielkość ruchu budowlanego została oceniona na podstawie danych o liczbie nowo oddanych budynków, w tym mieszkalnych oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rzeczywisty ruch budowlany w latach 2004 – 2015 ilustruje Ryc. 2. Zaprezentowane dane pokazują wyraźny spadek liczby nowych inwestycji powstających w mieście. Dotyczy to zarówno budynków mieszkalnych, jak i niemieszkalnych (garaże, hale, obiekty usługowe i inne). Dowodzi to zmniejszającego się popytu na nowe tereny mieszkaniowe, a zatem wskazywanie nowych obszarów do zabudowy w dokumentach planistycznych, wobec dużej ilości posiadanych rezerw, jest nieuzasadnione. Szacuje się, że rocznie status terenów budowlanych (B), zgodnie z ewidencją gruntów, zmienia około 6-8 ha. Tak więc, przy założeniu, że zużywanie terenów na cele budowlane będzie na niezmiennym poziomie, to ilość terenów wskazanych obecnie w studium do zabudowy zaspokaja potrzeby miasta na co najmniej 30 - 40 latach. Jednocześnie wskazać należy, na malejącą od lat liczbę mieszkańców, co czyni te wyliczenia bardzo niedoszacowanymi.



Ryc. 2. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w latach 2004 - 2014.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Dobrym miernikiem aktywności inwestycyjnej mieszkańców miasta, a co za tym idzie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta są wydawane przez burmistrza decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Pierwsze wskazują lokalizacje potencjalnych inwestycji, drugie zaś są indykatorem przemian, które pociągać za sobą mogą rozbudowa sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

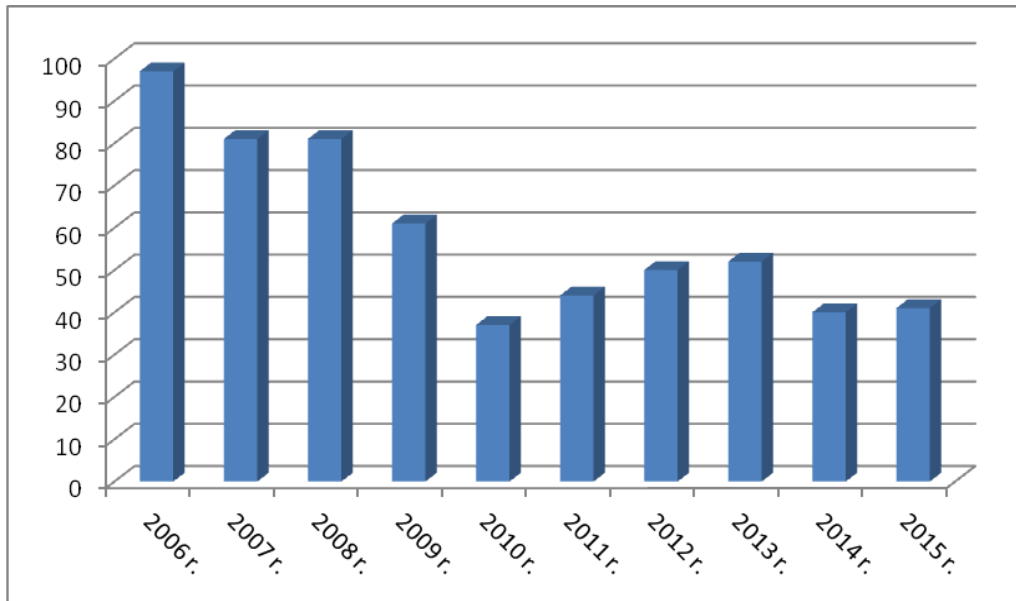
Wobec faktu, że 10,44% powierzchni miasta posiada plany miejscowe, decyzje wz. pełnią kluczową rolę w gospodarowaniu przestrzenią.

### 2.3 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W latach 2011 – 2015 wydano łącznie 229 decyzji wz. Ich liczba utrzymuje się na stałym poziomie 40 – 50 sztuk rocznie Ryc. 3. Na poniższej rycinie widać w jaki sposób uchwalenie planów miejscowych ograniczyło liczbę wydawanych decyzji, która obecnie stanowi zaledwie połowę tych z 2006 r.

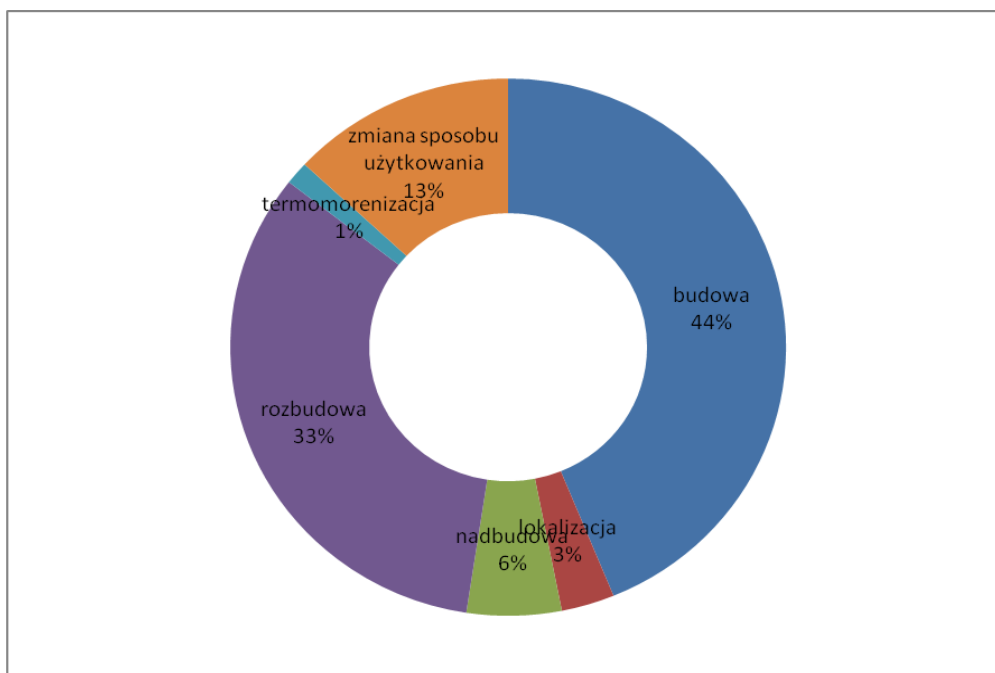
Przedmiotem większości decyzji, 44% była budowa, zaś rozbudowa dotyczyła 33% wszystkich decyzji (Ryc. 4). Wśród nich zdecydowanie dominują budynki mieszkalne.

Decyzje w zdecydowanej większości przypadków koncentrują się w centralnej części miasta pośród terenów już zabudowanych lub urbanizujących się (Ryc. 5).



Ryc. 3. Liczba decyzji wz. wydanych w latach 2006 – 2015.

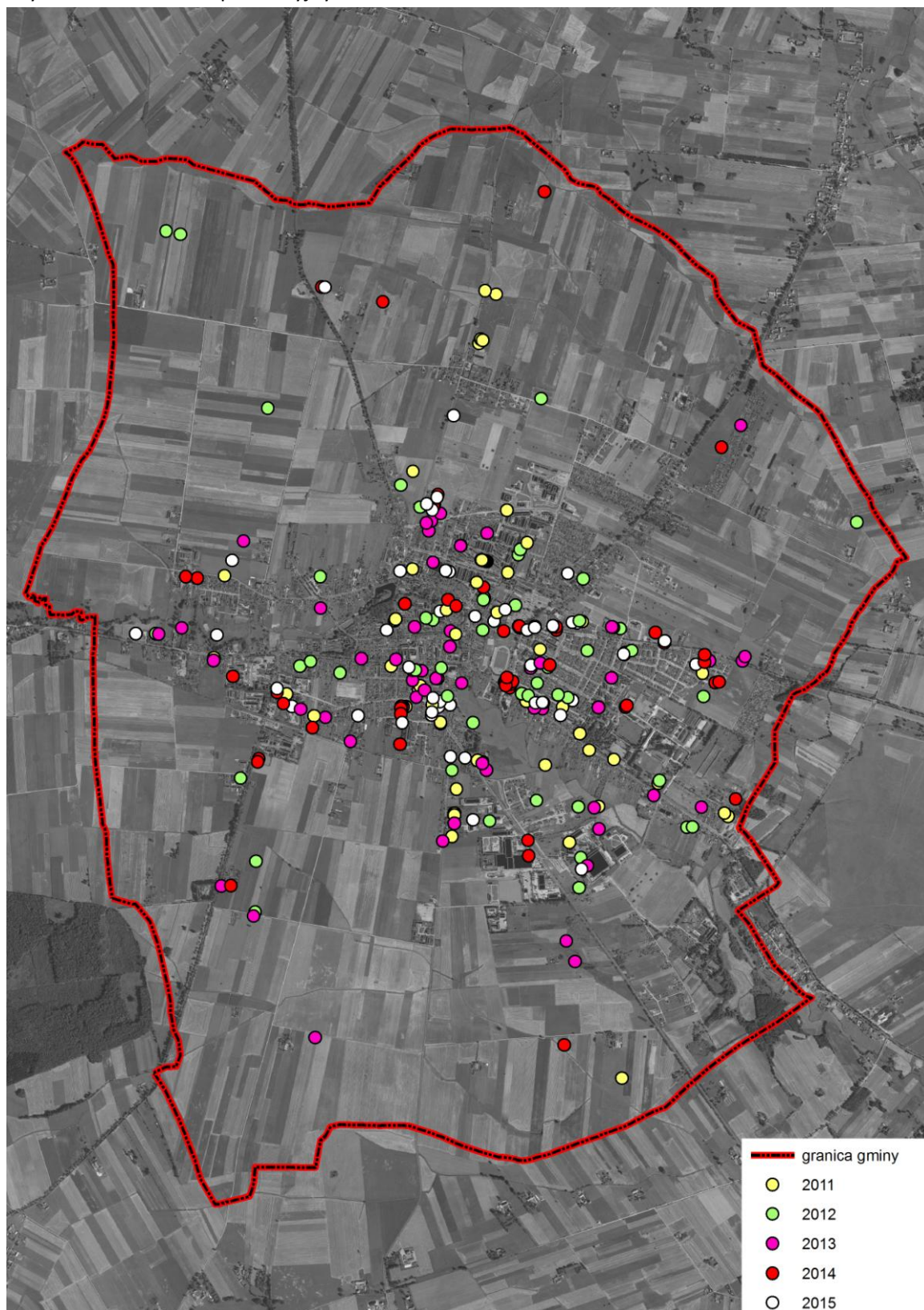
Źródło: opracowanie własne



Ryc. 4. Cel wydania decyzji wz.

Źródło: opracowanie własne

Ze względu na skalę miasta oraz stabilny ruch budowlany nie stwierdzono by decyzje wz. uzyskiwano w celach spekulacyjnych.



Ryc. 5. Lokalizacja decyzji wz. wydanych w latach 2011 – 2015

Źródło: opracowanie własne



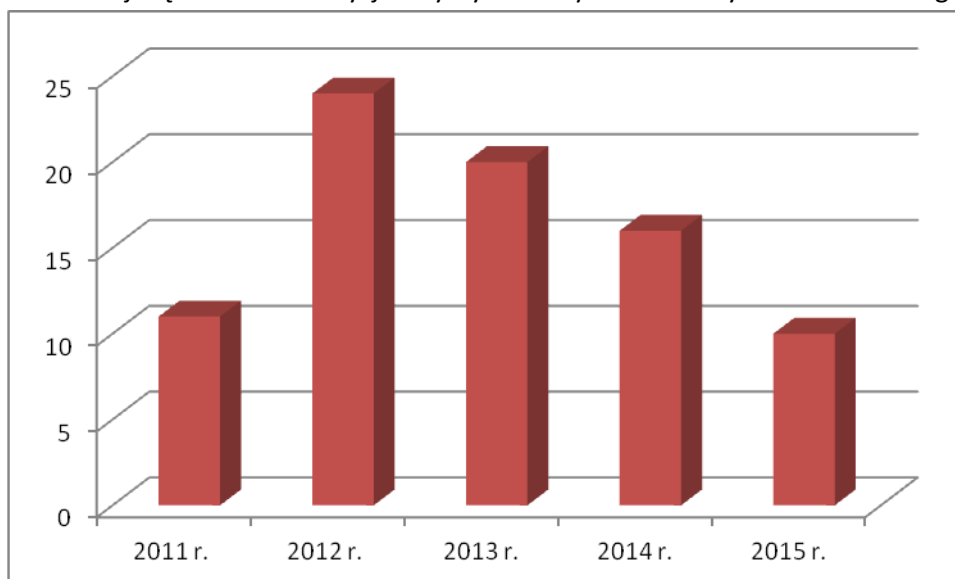
## 2.4 Decyzje w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje cp. są dobrym źródłem informacji o inwestycjach mających za zadanie podniesienie jakości życia mieszkańców Przasnysza. Analizując ich liczbę nie wolno zapominać o tym, że część takich inwestycji realizowana jest w oparciu o zapisy planów miejscowych. W latach 2011-2015 wydano łącznie 81 decyzji cp. (Ryc. 6).

W oparciu o nie rozbudowano lub zmodernizowano:

- sieć wodociągową w ulicach: Królewieckiej, Kossaka, Pileckiego, Gołymińskiej, Piłsudskiego, Kaczej, Przechodniej, Mostowej, Kurpiowskiej, Pięknej, Miłej, Łąkowej, Wiosennej, Leszno, Szkolnej, Ogrodowej, Zawodzie, Inżynierskiej, Szpitalnej, Św. Wojciecha,
- sieć kanalizacyjną w ulicach: Pileckiego, Gołymińskiej, Polnej, Obrońców Westerplatte, Stawki, Królewieckiej, Hoppe, Chełchowskiego, Zawodzie, Szpitalnej, Łąkowej, Wiosennej, Kossaka,
- ulicę: Kossaka.

Jednak największa liczba decyzji dotyczy budowy i rozbudowy linii elektroenergetycznych.



Ryc. 6. Liczba wydanych decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

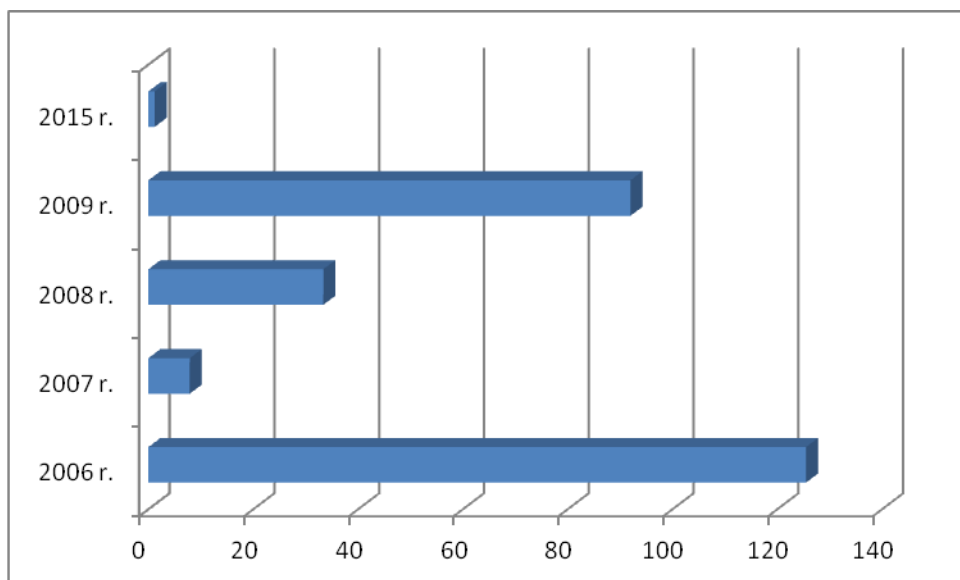
Źródło: opracowanie własne

## 3 Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których obowiązuje w mieście 13 powstawały w latach 2006 – 2015. W tym okresie przeprowadzono łącznie 15 procedur opracowania planów miejscowych, w dwóch przypadkach były to zmiany obowiązujących dokumentów.

Najwięcej planów miejscowych uchwalono w latach 2006-2008 – 11 (Ryc. 7). Plany: „Rolnicza”, „Północ”, „Waliszewo A” uchwalono w 2006 r. Plany: „Stare miasto”, „Waliszewo B” przyjęto w 2007 r. Plany: „Orlika”, „Wschód”, „Południe”, „Przyspitalna”, i zmianę dla części planu „Waliszewo A” uchwalono w 2008 r. Od 2009 r. głównym narzędziem zarządzania przestrzenią w mieście stały się decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje w sprawie

ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Odstąpiono od tworzenia planów. Wyjątkiem był rejon Błonia, dla którego powstały dwa plany (2009 i 2015), ze względu na uwarunkowania własnościowe, oraz plan „Stokrotka” (2015) dla obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Plan „Rolnicza II” (2015) zastąpił uchwalony w 2006 r. plan w tych samych granicach.



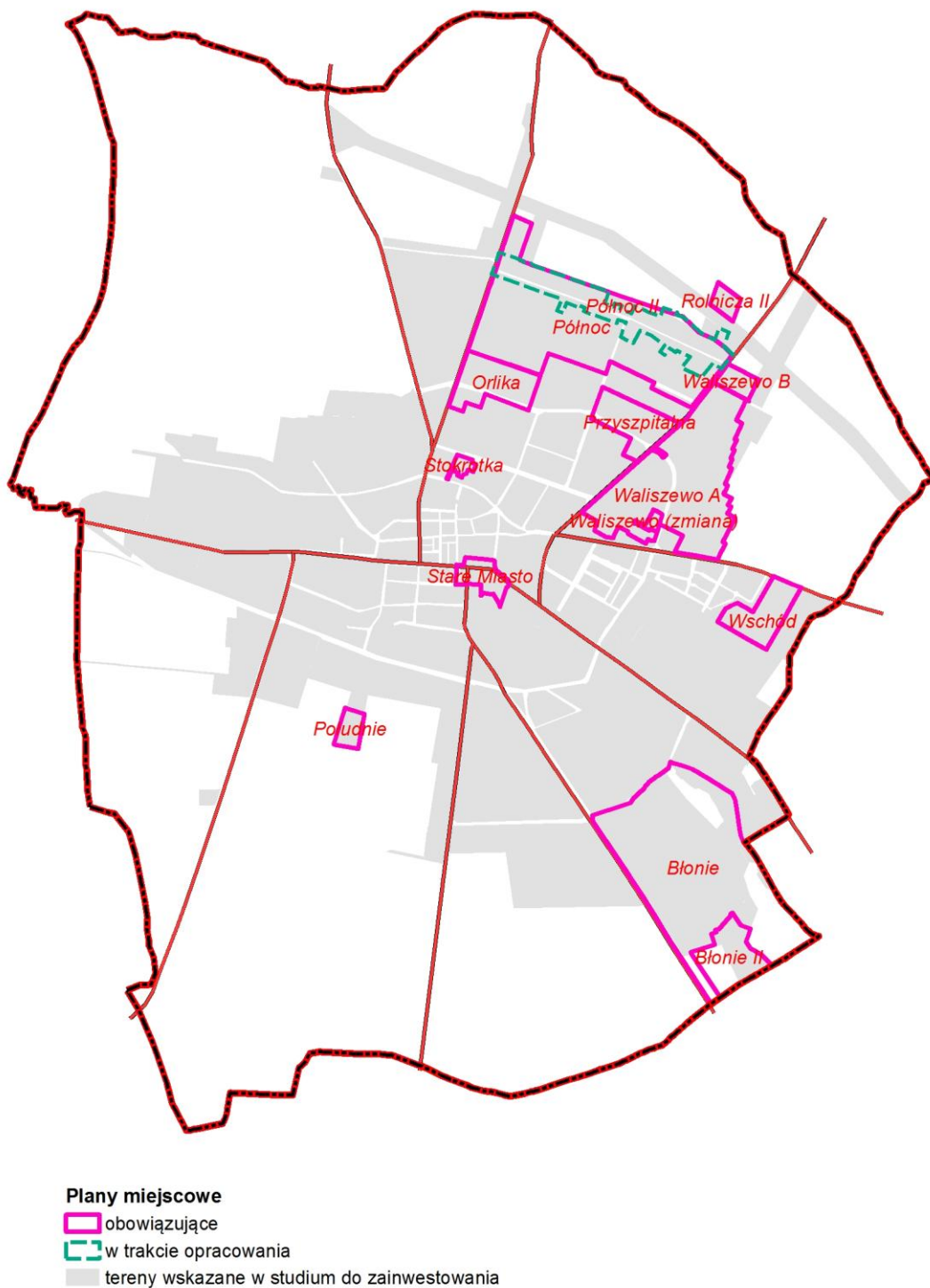
Ryc. 7. Powierzchnia miasta objęta planem miejscowym, przyrost w latach.

Źródło: opracowanie własne.

W 2015 r. rozpoczęto prace przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Północ II”. Jego powierzchnia wynosi 23,8 ha.

Rozkład przestrzenny obowiązujących planów miejscowych oraz obszaru wskazanego do opracowania planu przedstawia Ryc. 8.

Obecnie 24,4% obszarów wskazanych w studium do zabudowy pokryte jest planami miejscowymi.



Ryc. 8. Rozkład przestrzenny obowiązujących planów miejscowych  
 Źródło: opracowanie własne.

#### 4 Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium.

Władze miasta na bieżąco podejmują decyzje w zakresie stosowanych narzędzi do bieżącego zarządzania i gospodarowania przestrzenią. Głównym celem nie jest pokrycie planami miejscowymi obszaru miasta w jak największym stopniu lecz optymalizacja działań, by utrzymać na stałym poziomie ruch inwestycyjny. Przejawem takiej optymalizacji jest prowadzenie stałych analiz w ramach procedury opracowania studium.

W mieście obowiązuje 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zarówno w zakresie treści uchwał, jak i załączników graficznych w niewielkim stopniu wymagają korekt w związku wprowadzonymi zmianami legislacyjnymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

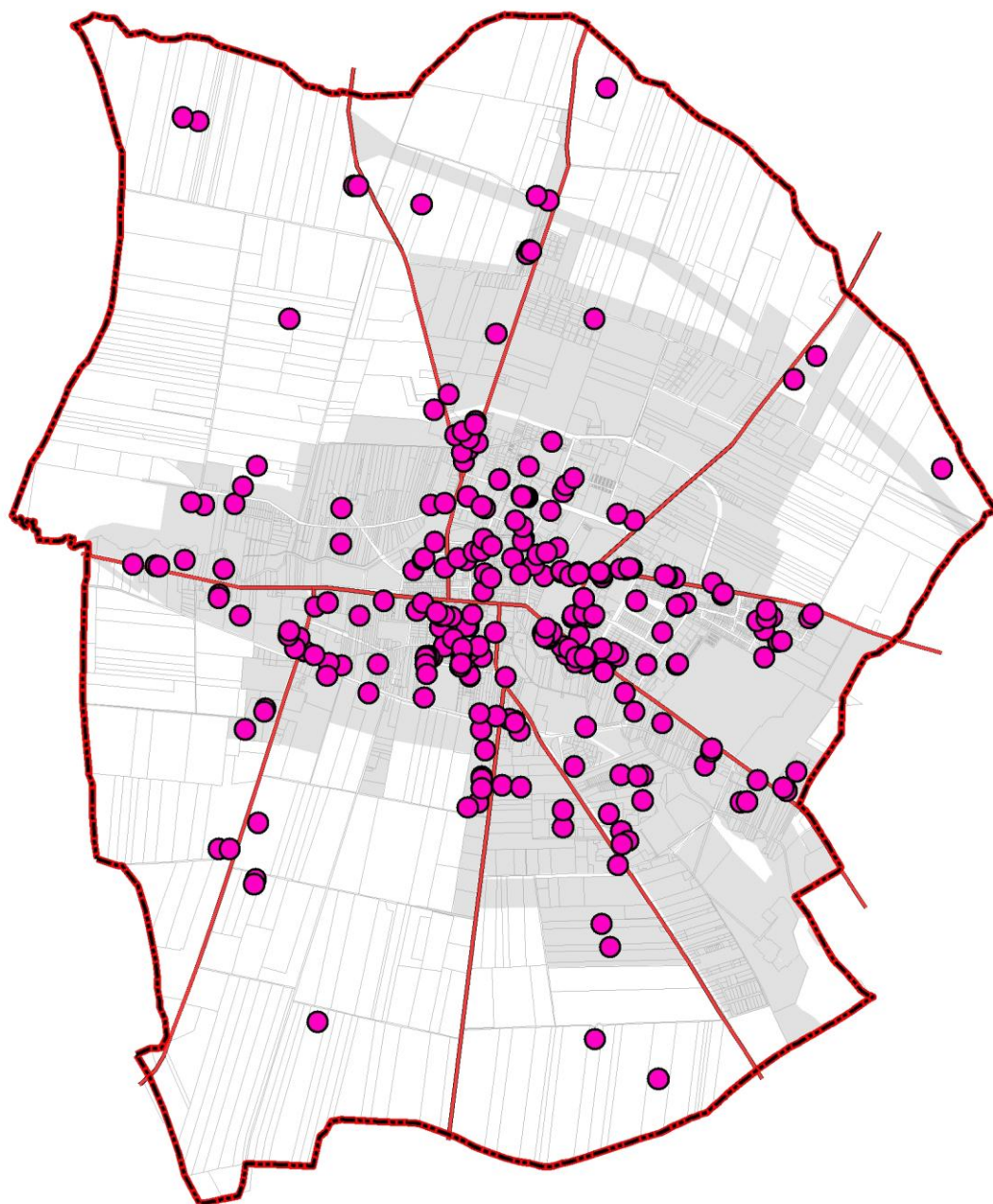
Niemniej odpowiedzialne gospodarowanie przestrzenią w Przasnyszu, jak wskazuje poniższa analiza, wymaga podjęcia działań których celem będzie ochrona wysoko cenionych wartości w planowaniu przestrzennym. W przypadku Przasnysza dotyczy to w szczególności rezerwy terenu na potrzeby budowy obwodnicy miasta w ciągu DK 57 oraz powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach rolniczych w oddaleniu do terenów wskazanych na cele osadnicze w studium (Ryc. 9). Dlatego też proponuje się przystąpienie do opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego dla zakazu zabudowy. Szczegółowy obszar objęty planem wynikać powinien z analizy przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i musi uwzględniać plany budowy, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Dodatkowo wskazuje się na potrzebę prowadzenia już rozpoczętych prac planistycznych dla obszarów „Waliszewo” oraz „Północ II”.

Kolejność oraz czas sporządzania zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz sporządzenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno być uzależnione od możliwości finansowych gminy.

Miasto jest w trakcie opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego celem jest wskazanie nowych terenów na potrzeby lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, w sąsiedztwie istniejących już budynków o takim charakterze. Dokument wymaga uzupełnienia o analizy, których obowiązek wykonania wynika z regulacji wprowadzonych na mocy ustawy o rewitalizacji.

*W zakresie opracowanie planów miejscowych w projekcie studium zapisano „Dla wszystkich terenów budowlanych, dla których będzie następować zmiana przeznaczenia terenu, należałoby opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.*



- lokalizacja wydanych decyzji wz
- tereny wskazane w studium do zainwestowania

Ryc. 9. "Zgodność" decyzji wz. z położeniem terenów wskazanych w studium do urbanizacji.  
Źródło: opracowanie własne.

## **5 Analiza i ocena wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza jest stosunkowo aktualnym dokumentem, który przyjęto w 2014 r. Wobec tego nie ma dużej liczby wniosków o zmianę przeznaczenia terenu. Do oceny przekazano 20 wniosków, które wpłynęły do Urzędu Miasta w procedurze zmiany obowiązującego studium. Wszystkie one dotyczą zmiany polityki przestrzennej w zakresie przeznaczenia terenu. Korekta studium, ma umożliwić, zdaniem wnioskodawców realizację:

- zabudowy produkcyjno-usługowej, w centrum miasta;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

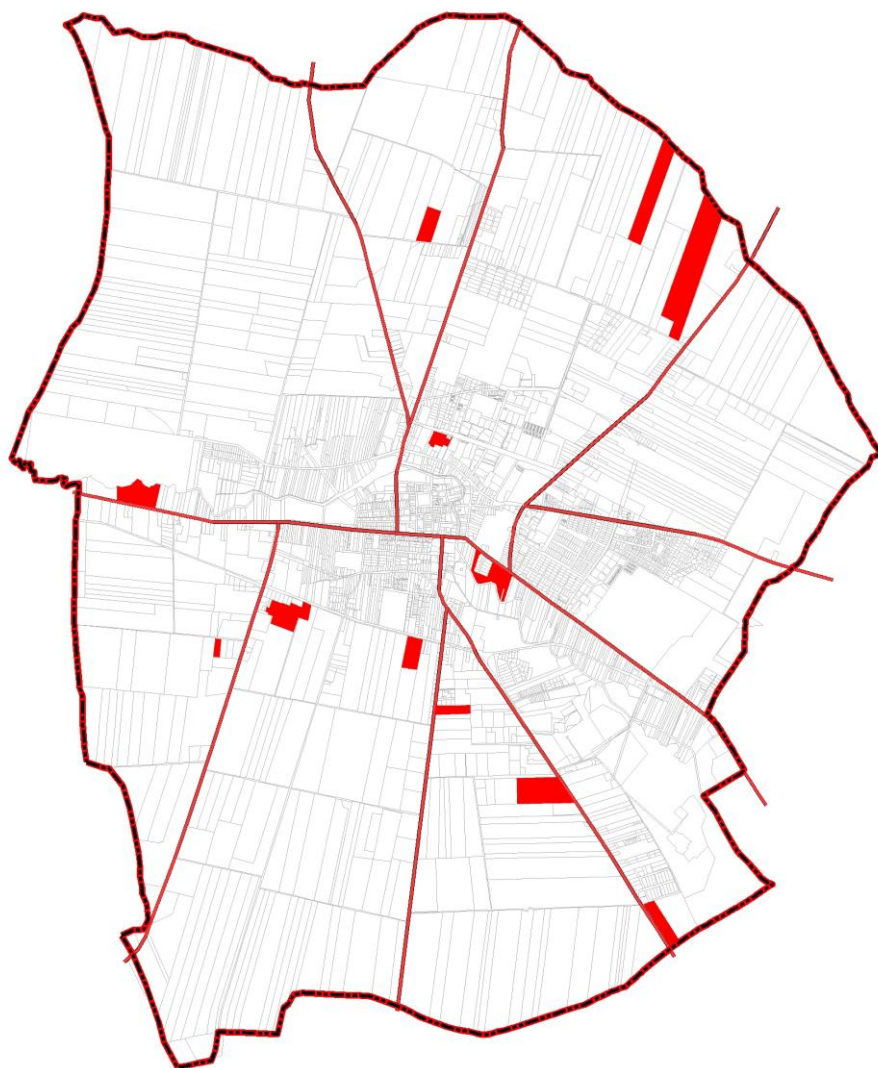
Zaledwie 3 wnioski dotyczą zmiany przeznaczenia na cele budowlane terenów rolniczych położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej.

Wskazać przy tym należy, że przyjęcie w 2014 r. studium, spowodowało uwzględnienie dużej liczby wniosków o zmianę przeznaczenia.

Wnioski o zmianę zapisów planów miejscowych realizowane są „na bieżąco”. W ostatnim czasie dotyczyły one np. opracowania planu miejscowego „Stokrotka”, zmiany planu „Rolnicza”, czy zmian w planie „Waliszewo” w zakresie przeznaczenia terenu i parametrów zabudowy.

Oczekiwania mieszkańców wyrażone wyłącznie we wnioskach do studium dowodzą, że plany miejscowe spełniają ich oczekiwania w zakresie społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu i zasad gospodarowania nim.

Wobec realizowania polityki przestrzennej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego mieszkańcy nie składają wniosków o opracowanie planów miejscowych.



■ wnioski mieszkańców o zmianę przeznaczenia terenu

Ryc. 10. Rozmieszczenie wniosków o zmianę studium.

Źródło: opracowanie własne.

## **6 Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza, jest dokumentem stosunkowo nowym, przyjętym uchwałą nr XLIX/320/2014 Rady Miejskiej w Przasnyszu w dniu 29 maja 2014 r. Zostało ono przygotowane na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zarówno zakres jak i tryb jego uchwalania nie były przedmiotem

rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody. Wskazać jednak należy, że tytuł uchwał w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza, nie odpowiadał jego treści, gdyż w istocie było to nowe studium, a nie zmiana dokumentu z 2005 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza składa się z pięciu części:

Część I – Uwarunkowania,

Część II – Kierunki i polityka przestrzenna,

Część III – załącznik graficzny – Uwarunkowania,

Część IV – załącznik graficzny – Kierunki i polityka przestrzenna,

Część V – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany studium

Od czasu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza, w zakresie uwarunkowań ponadlokalnych, Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę nr 180/14 z dnia 7 lipca 2014 r. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Założono w nim:

- Budowę obwodnicy Przasnysza w ciągu DK nr 57.
- Dostosowanie do standardu drogi GP dróg wojewódzkich nr 617 (Ciechanów - Przasnysz), nr 544 (Przasnysz - Ostrołęka).
- Budowę gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia: Regimin – Przasnysz - – Chorzele.
- Budowę hali sportowej.
- Ochronę historycznych założeń miasta.
- Utrzymanie najważniejszych szlaków turystycznych Mazowsza – szlaku kolejki wąskotorowej.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zakres analiz i ustaleń dla polityki przestrzennej miasta, które należy zawrzeć w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W zakresie uwarunkowań należy uwzględnić:

1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;

2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;

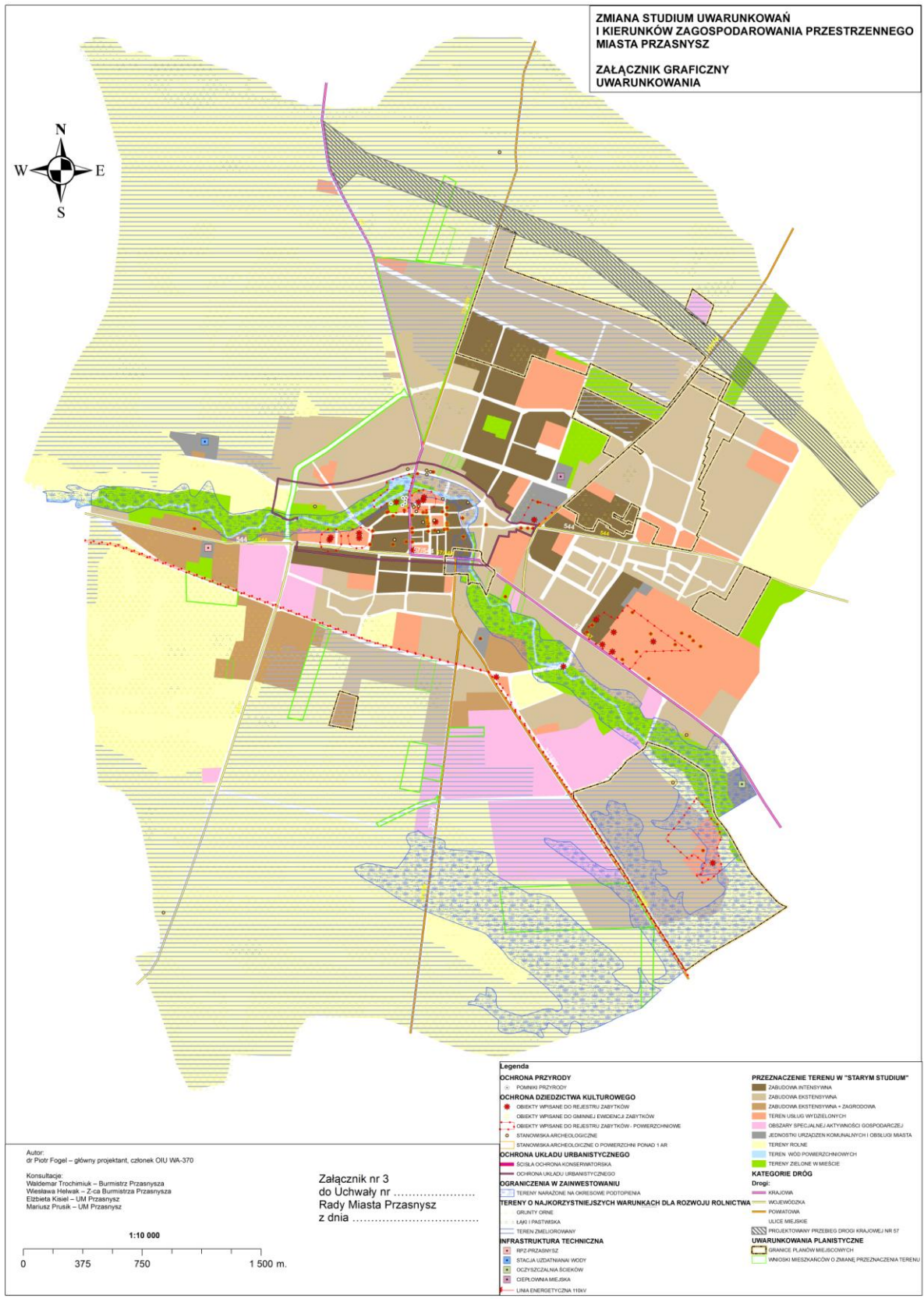
3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;

4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;

5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych –studium nie zawiera informacji w tym zakresie, wymóg ten wprowadzono po uchwaleniu studium, wskazanie krajobrazów priorytetowych nie leży w kompetencji władz miasta;

6) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;





Ryc. 11 Uwarunkowania

7) zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;

8) potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające potrzeby i możliwości rozwoju miasta w oparciu o dokumenty strategiczne przygotowywane na szczeblu regionalnym, powiatowym i lokalnym. Studium zawiera prognozę demograficzną. Brak pozostałych analiz wynika ze zmian ustawowych.

9) stan prawny gruntów – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;

10) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;

11) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych – w studium wskazano na brak w mieście takich terenów;

12) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla geologicznych – w studium wskazano na brak w mieście takich terenów;

13) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych geologicznych – w studium wskazano na brak w mieście takich terenów;

14) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;

15) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę;

16) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej – w studium przeprowadzono analizy uwzględniające tę problematykę, choć nie zawarto ich w odrębnym rozdziale.

Uwarunkowania wymagające wskazania lokalizacji pokazano również na mapie w skali 1:10 000, której zmniejszoną postać prezentuje Ryc. 11.

W zakresie kierunków i polityki przestrzennej, w studium określa się:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, i kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy - w studium zamieszczono ustalenia uwzględniające tę problematykę, choć nie kierowano się bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, gdyż ten wymóg obowiązuje od 18 listopada 2015 r.;

2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk – w studium zawarto właściwe ustalenia;

3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w studium zawarto właściwe ustalenia;

4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – w studium zawarto właściwe ustalenia;

5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w studium zawarto właściwe ustalenia;

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w studium zawarto właściwe ustalenia;

7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w studium zawarto właściwe ustalenia, w odniesieniu do obszarów przestrzeni publicznych oraz lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>;

8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – w studium zawarto właściwe ustalenia;

9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – w studium zawarto właściwe ustalenia;

10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych – w studium wskazano na brak w mieście takich terenów;;

11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – w studium wskazano na brak w mieście takich terenów;;

12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych – w studium wskazano na brak w mieście takich terenów;

13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – w studium wskazano na brak w mieście takich terenów;

14) obszary zdegradowane – brak ustaleń w studiu, istnieje potrzeba ich wskazania;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych – w studium zawarto właściwe ustalenia;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie – w studium wskazano na istnienie obszarów problemowych.

Kierunki rozwoju miasta wymagające wskazania lokalizacji pokazano również na mapie w skali 1:10 000, której zmniejszoną postać prezentuje Ryc. 12.

Tabela 1. Bilans terenów funkcjonalnych na podstawie studium z 2014 r.

Pow. miast a	Tereny wyznaczone w SUiKZP z 2014 r.											
	Tereny zainwestowane									Tereny otwarte		
	Wielofunkcyjne tereny osadnicze				Tereny infrastruktury		Wydzielone tereny usług	Tereny aktywności gospodarczej	Inne	Tereny zieleni	Tereny rolnicze	Tereny wód
	strefa śródmiejska	tereny z dominacją zabudowy wielorodzinnej	tereny z dominacją zabudowy jednorodzinnej	tereny z dominacją zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej	technicznej	komunikacyjnej						
[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	
2515,5	21,92	38,06	505,59	35,63	9,43	163,87	30,42	114,27	43,27	99,31	1432,41	21,32
	601,20				173,30							

Źródło: opracowanie własne.



## **7 Analiza i ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza .**

W mieście realizowany jest model zarządzania przestrzenią polegający na wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o wszystkie dostępne prawnie narzędzia, a więc: decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W Przasnyszu obowiązuje 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają łącznie 10,44 % powierzchni miasta.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, przyjętym w 2014 r. obowiązek opracowania planów miejscowych wynikał ze wskazania lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> oraz obszaru przestrzeni publicznej.

W studium nie wskazano obszarów, dla których miasto ma zamiar sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Pozostawiono to do decyzji burmistrza i rady.

W okresie 2011 – 2015 uchwalono 3 oraz przystąpiono do opracowania 2 planów miejscowych.

Wśród „obowiązkowych” planów nie ma tego dla obszaru przestrzeni publicznej.

W mieście planami nie jest objęta większa część terenów zabudowanych oraz przeważająca część terenów otwartych - rolniczych.

Wykaz obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustalonym przeznaczeniem terenu prezentuje Tabela 2.

*Tabela 2 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Przasnyszu.*

<b>Nr</b>	<b>Nazwa</b>	<b>Nr i data podjęcia uchwały</b>	<b>Powierzchnia w ha</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>
1	„Jednostka Orlika”	XXV/170/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r.	11,7	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Usługi publiczne lub komercyjne o nieokreślonym charakterze Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
2	Jednostka „Rolnicza II”	IX/59/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r.	2,1	Zabudowa produkcyjno-usługowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, wraz z komunikacją. Plan zastąpił przyjęty uchwałą nr XXXVI/259/2006 z dnia 16 lutego 2006 r. plan miejscowy „Rolnicza”.
3	Jednostka „WSCHÓD IV”, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Żwirki i Wigury	XXIII/151/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 roku	9,5	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Usługi nieuciążliwe Tereny komunikacji i infrastruktury

Nr	Nazwa	Nr i data podjęcia uchwały	Powierzchnia w ha	Przeznaczenie terenu
				technicznej
4	Jednostka Południe – część A	XXI/130/2008 z dnia 28 lutego 2008 r.	2,7	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Usługi nieuciążliwe Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
5	Jednostka Stare Miasto Część A	V/22/2007z dnia 25 stycznia 2007 r.	5,0	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren zabudowy usługowej Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
6	Jednostka Północ	XXXVIII/267/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 r.	73,3	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej Teren zabudowy usługowej
7	Jednostka WALISZEWO - część A”, obejmującego tereny położone w rejonie ulic: Baranowskiej oraz Żwirki i Wigury	XL/289/2006 z dnia 31 sierpnia 2006 r.	50,1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Usługi nieuciążliwe Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej Zieleń urządzona Teren produkcji, składów, magazynów i usług, Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
8	Jednostka WALISZEWO-część A”, w obszarze działek nr ew. 325/11 i 325/12 oraz części działki nr ew. 325/13	XXIV/160/2008 z dnia 29 maj 2008 r.	0,9	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
9	Jednostka PRZYSZPITALNA	XXV/169/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r.	10,1	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Zabudowa usługowa usługi publiczne lub komercyjne z zielenią towarzyszącą Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
10	Jednostka “WALISZEWO cz. B”, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Baranowskiej	XVIII/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 r.	2,9	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
11	Jednostka „BŁONIE”	XXXV/249/2009 z dnia	92	Teren zabudowy mieszkaniowej

Nr	Nazwa	Nr i data podjęcia uchwały	Powierzchnia w ha	Przeznaczenie terenu
		28 maja 2009 r.		jednorodzinnej Teren usług zdrowia Teren zabudowy usługowej z dopuszczoną funkcją zabudowy mieszkaniowej Teren zieleni parkowej Teren parku podworskiego Teren zabudowy zagrodowej Tereny rolnicze Teren zieleni łąkowej i niskiej doliny rzeki Węgierki Tereny dróg lokalnych i dojazdowych
12	Jednostka „Błonie II”	XXXV/249/2009 z dnia 29 stycznia 2015		Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Teren zabudowy usługowej Teren zabudowy zagrodowej Teren upraw rolnych Teren komunikacji
13	Stokrotka	XVII/131/2016 z dnia 28 stycznia 2016	1,2	teren rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m <sup>2</sup> .

Źródło: opracowanie własne.

Wszystkie wyszczególnione (Tabela 2) plany miejscowe, opracowano zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mimo licznych zmian w ww. ustawie zachowują one swoją moc. Jednak wskazać trzeba, że plany miejscowe przygotowywane były w różnym czasie i przez różne zespoły autorskie. Dla obowiązujących planów istniał też różny rygor nadzorczy. Dlatego też przeprowadzono analizę uchwał i załączników graficznych do obowiązujących planów. Punktem odniesienia dla wszystkich planów jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym w dniu 29 lutego 2016 r. Przeanalizowano zapisy uchwał, w odniesieniu do obligatoryjnych ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy oraz zgodność części tekstowej i graficznej planów. Celem analizy było wskazanie planów miejscowych, które ze względu na zawarte w nich ustalenia straciły swoją aktualność i wymagają zmiany.

Ustalenia, w odniesieniu do poszczególnych punktów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakwalifikowano zgodnie z jednym z poniższych stopni:

- zgodne;
- częściowo zgodne, ale nie generujące potrzeby zmiany planu miejscowego;
- niezgodne, wymaga zmiany planu miejscowego.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stwierdza się, że wszystkie obowiązujące plany miejscowe w

sposób jasny, nie budzący zastrzeżeń ustalają przeznaczenie terenu. Zapisy niezgodne z przepisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. "Stokrotka" wyeliminowało rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego. Wobec czego wszystkie uchwały w tym zakresie pozostają zgodne.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego stwierdza się, że część obowiązujących planów miejscowych nie zawiera precyzyjnych norm – ustaleń, które wprost odnosiłyby się do tej problematyki np. „Przyszpitalna”, „Północ”, „Południe A”, „Orlika”, „Stare Miasto A”. Niemniej analiza całych uchwał wskazuje na to, że stosowanie zapisów w nich zawartych zapewni utrzymanie ładu przestrzennego na obszarach objętych tymi opracowaniami. Wobec czego wszystkie uchwały w tym zakresie pozostają zgodne.

We wszystkich obowiązujących planach miejscowych zawarto ustalenia odnoszące się do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wobec czego wszystkie uchwały w tym zakresie pozostają zgodne.

We wszystkich obowiązujących planach miejscowych zawarto ustalenia odnoszące się do zasad kształtowania krajobrazu. Regulacje dotyczą głównie sytuowania reklam. Wobec czego wszystkie uchwały w tym zakresie pozostają zgodne.

W części obowiązujących planów miejscowych nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż te nie występują na obszarach objętych planami. Regulacje takie zawarto w planach „Stare Miasto” oraz „Błonie I”. Wobec czego wszystkie uchwały w tym zakresie pozostają zgodne.

We wszystkich obowiązujących planach miejscowych, z wyjątkiem „Rolnicza II” i „Stokrotka”, zawarto ustalenia odnoszące się do wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W ww. planach obszary przestrzeni publicznych nie występują. Wobec czego wszystkie uchwały w tym zakresie pozostają zgodne z przepisami.

We wszystkich obowiązujących planach miejscowych zawarto zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Jednak w starszych planach miejscowych brak jest ustaleń dotyczących liczby miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową, co wynika z wprowadzonych zmian w przepisach. Wobec czego część uchwał jest częściowo zgodna, ale nie generuje to potrzeby wprowadzania zmian w obowiązujących planach miejscowych.

Obowiązujące plany miejscowe nie zawierają ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż te nie występują na obszarach, nimi objętych. Wobec czego wszystkie uchwały w tym zakresie pozostają zgodne z przepisami.

Jedynie plan miejscowy „Błonie II” zawiera szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. W pozostałych planach miejscowych ustaleń tych nie zawarto, gdyż nie wskazano obszarów do przeprowadzenia procedury scalenia i podziału. Niemniej o ile w planach: „Waliszewo A”, „Waliszewo B”, „Rolnicza II”, „Błonie I”, „Wschód”, „Stokrotka” stwierdzono, że zasad tych nie ustala się, o tyle w pozostałych planach nastąpiło procedurę tą odniesiono do przepisów odrębnych, bez ustalenia konkretnych parametrów. Wobec powyższego stwierdza się, że plany miejscowe „Błonie II”, „Waliszewo A”, „Waliszewo B”, „Rolnicza II”, „Błonie I”, „Wschód”, „Stokrotka” są zgodne w tym zakresie z przepisami, pozostałe zaś są częściowo zgodne, ale niezgodność ta nie wywołuje potrzeby zmiany planów.



Obowiązujące plany miejscowe nie zawierają, pomimo deklaracji łatwych do odszukania, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy. Zakaz zabudowy wprowadzono dla pojedynczych terenów w planie „Błonie”. Nie znaleziono ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów, stąd domniemywać należy, że uwarunkowania takie nie występują na obszarach objętych planami miejscowymi. Wobec powyższego stwierdza się, że plan miejscowy „Błonie” jest zgodne w tym zakresie z przepisami, pozostałe zaś są częściowo zgodne, ale niezgodność ta nie wywołuje potrzeby ich zmiany.

Wszystkie obowiązujące plany miejscowe zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i w tym zakresie wszystkie pozostają aktualne.

Obowiązujące plany miejscowe zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i w tym zakresie wszystkie pozostają aktualne.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie został określony w planach „Przyszpitalna”, „Północ”, „Południe”, „Orlika”, „Stare Miasto”, jednak uchybienie to nie wywołuje potrzeby ich zmiany. Pozostałe plany miejscowe są aktualne.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych, tzw. renty planistycznej zawarto we wszystkich planach miejscowych, stąd w tym zakresie plany te są aktualne.

Analiza wszystkich, 13 obowiązujących planów miejscowych wykazała, że nie ma podstaw do stwierdzenia, by którykolwiek z planów był niezgodny z przepisami i by zawarte w nim ustalenia wymuszały potrzebę jego zmiany. Wszystkie plany powstawały na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i w świetle obecnej linii orzecznictwa, w odniesieniu do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, można mieć uwagi do niektórych ustaleń, to nie powoduje to potrzeby przeprowadzenia ich pilnej zmiany. Jednocześnie wskazać należy, że wszystkie obowiązujące plany miejscowe poddane zostały kontroli w trybie nadzoru wojewody, który jedynie w przypadku trzech planów (Rolnicza II, Stokrotka, Błonie II), w części stwierdził nieważność uchwał. Rozstrzygnięcia dotyczyły treści uchwał nie zaś rysunku planu.

Wszystkie obowiązujące plany miejscowe są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza.

Reasumując należy stwierdzić, że obowiązujące plany miejscowe na terenie Przasnysza są zgodne z ustawą o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym i nie wymagają zmiany.

## **8 Wnioski końcowe.**

W Przasnyszu obowiązuje 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają 10,44% jego powierzchni. Na pozostałym obszarze miasta istnieje możliwość wydawania decyzji wz. i decyzji cp.

Wyniki analiz wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazują, że dokumenty te nie wymagają podjęcia pilnych działań celem dostosowania zawartych w nich zapisów do obowiązujących przepisów prawa. Obowiązujące plany spełniają także oczekiwania mieszkańców w zakresie zaproponowanych rozwiązań przestrzennych. Dotychczas żaden z obowiązujących planów nie był skarżony przez mieszkańców na drodze sądowej. W niezbyt bliskiej przyszłości, w miarę posiadanych środków, warto rozważyć zmianę najstarszych, obowiązujących

planów, głównie ze względu na sposób formułowania w tych dokumentach ustaleń, nie zaś na ich treść merytoryczną.

Wobec stosunkowo niskiego pokrycia obszaru miasta planami miejscowymi i jednocześnie brakiem skutecznego sposobu prawnego na ograniczenie możliwości wydawania decyzji wz. poza obszarami wskazanymi w studium do zabudowy, proponuje się rozważenie przystąpienia do opracowania planu miejscowego dla zakazu zabudowy.

Analiza uwarunkowań formalno-prawnych wykazała, że obowiązujące studium należy obowiązkowo uzupełnić o analizy ekonomiczną, społeczną, przyrodniczą oraz bilans terenu. Prowadzona zmiana obowiązującego dokumentu powinna w minimalnym stopniu korygować zasięg terenów wskazanych do zabudowy. Dokument należy obowiązkowo uzupełnić o analizy ekonomiczną, społeczną, przyrodniczą oraz o bilans terenu. Zmiana studium winna zmierzać do wzmocnienia roli Przasnysza jako ośrodka powiatowego.