

Uchwała Nr 323/XXXI/2012
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 28 września 2012

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostrołęki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1

1. Przyjmuje się przedstawione przez Prezydenta Miasta Ostrołęki wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta zawarte w opracowaniu „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ostrołęki”, stanowiącym załącznik do uchwały.
2. Rada Miasta stwierdza, iż:
 - 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki jest aktualne w zakresie celów i wizji rozwoju miasta, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są aktualne.
 - 3) z uwagi na możliwość wystąpienia trudności realizacyjnych, w szczególności w rejonie Osiedla Wojciechowice, obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sukcesywnie zmieniane w miarę potrzeb i w sytuacji konieczności uwzględnienia zmian w przepisach odrębnych

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miasta
Ostrołęki**

Dariusz Maciak

Załącznik
do uchwały nr 323/XXXI/2012
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 28 września 2012 r.



**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYKONANA DLA MIASTA OSTROŁĘKI**

OBEJMUJE LATA 2008-2011

**NA PODSTAWIE ART. 32
USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**WRAZ Z WNIOSKAMI Z MONITORINGU
SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ
PRZYJĘTYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
- ZGODNIE Z ART. 55 UST. 5 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**

opracowanie: BPRW S.A.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Jerzy Reński (Nr w OIU WA-170)
mgr inż. arch. Adelina Reńska (Nr w OIU WA-389)
mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski
mgr inż. Bartłomiej Owczarek

**MAJ 2012
WARSZAWA**

RYSUNKI:

- 1. RYSUNEK NR 1**
– SCHEMAT DOTYCZĄCY AKTUALNEJ SYTUACJI PLANISTYCZNEJ.
- 2. RYSUNEK NR 2**
– SCHEMAT DOTYCZĄCY ZADAŃ W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM.
- 3. RYSUNEK NR 3**
– SCHEMAT DOTYCZĄCY PROBLEMÓW W OBOWIĄZUJĄCYCH
DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH.

NA PODSTAWIE ART. 32 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- NINIEJSZE OPRACOWANIE MA NA CELU PRZEPROWADZENIE OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH POPRZEZ:

▪ analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym realizowanych zamierzeń inwestycyjnych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę	str. 8
▪ ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych	str. 10
▪ analizę decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	str. 12
▪ analizę zgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 oraz ust. 2 w/w ustawy	str. 14
▪ analizę zgodności planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 w/w ustawy	str. 16
▪ analizę wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego oraz zmian planu lub studium	str. 18
▪ wytyczne do programu sporządzania planów miejscowych	str. 22

NA PODSTAWIE ART. 55 UST. 5 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

- NINIEJSZE OPRACOWANIE MA RÓWNIEŻ NA CELU SFORMUŁOWANIE WNIOSKÓW Z MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PRZYJĘTYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO zgodnie z przyjętymi dla tych dokumentów częstotliwością i metodami, tj. według w/w art. 32

▪ wnioski z monitoringu.....	str. 24
------------------------------	---------

▪ podsumowanie	str. 24
----------------------	---------

1/ DOKUMENTY UKIERUNKOWYUJĄCE POLITYKĘ PRZESTRZENNA MIASTA PODDANE ANALIZIE:

- OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI – UJEDNOLICONA WERSJA UCHWALONA UCHWAŁĄ NR 567/LXIXI/2010 RADY MIASTA OSTROŁĘKI Z DNIA 24 CZERWCA 2010 R. – *podstawa prawna: ustawa z 2003 r.*
oraz
zmiana jednostkowa w/w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki dla rejon ul. „Zośki” Zawadzkiego i Targowej – uchwalona uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r.

2/ DOKUMENTY PRAWA LOKALNEGO PODDANE ANALIZIE:

A. obowiązujące plany miejscowe - uchwalone przed 2008:

- plany miejscowe uchwalone w latach 1995-2003 w trakcie obowiązywania wcześniejszej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.:

- o MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „BOHATERÓW WESTERPLATTE – ZACHÓD” W OSTROŁĘCE – UCHWALONY UCHWAŁĄ NR 272/XXVIII/2000 RADY MIEJSKIEJ W OSTROŁĘCE Z DNIA 1 GRUDNIA 2000 R. – *podstawa prawna: ustawa z 1994 r.*
(opublikowany: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 157 poz. 1510 z dnia 29 grudnia 2000 r.)

- plany miejscowe uchwalone w latach 2003-2007 w trakcie obowiązywania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.:

- o MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU „WYSPIAŃSKIEGO” W OSTROŁĘCE – UCHWALONY UCHWAŁĄ NR 94/XIII/2003 RADY MIEJSKIEJ W OSTROŁĘCE Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2003 R. – *podstawa prawna: ustawa z 1994 r.*
(opublikowany: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 307 poz. 8259 z dnia 11 grudnia 2003 r.)
- o ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI W ZAKRESIE JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH B1 I, B1 II I B3 II (CZĘŚĆ PÓŁNOCNA) REJON „WOJCIECHOWICE” – UCHWALONA UCHWAŁĄ NR 105/XVI/2003 RADY MIEJSKIEJ W OSTROŁĘCE Z DNIA 3 GRUDNIA 2003 R. – *podstawa prawna: ustawa z 1994 r.*
(opublikowany: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 312 poz. 8932 z dnia 16 grudnia 2003 r.)
- o MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA OSTROŁĘKI - REJONU „BEMOWO” – UCHWALONY UCHWAŁĄ NR 296/XXVII/2004 RADY MIEJSKIEJ W OSTROŁĘCE Z DNIA 5 LISTOPADA 2004 R. – *podstawa prawna: ustawa z 1994 r.*
(opublikowany: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 288 poz. 7846 z dnia 26 listopada 2004 r.)
- o MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU „ŚRÓDMIEŚCIE PŁN. – 11 LISTOPADA” W OSTROŁĘCE – UCHWALONY UCHWAŁĄ NR 471/LII/2006 RADY MIEJSKIEJ W OSTROŁĘCE Z DNIA 30 MARCA 2006 R. – *podstawa prawna: ustawa z 1994 r.*
(opublikowany: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 80 poz. 2621 z dnia 28 kwietnia 2006 r.)
- MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU „ŚRÓDMIEŚCIE PŁD. – GOWOROWSKA” W OSTROŁĘCE – UCHWALONY UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W OSTROŁĘCE Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2007 R. – *podstawa prawna: ustawa z 1994 r.*
(opublikowany: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 248 poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007r.)

B. obowiązujące plany miejscowe - uchwalone w latach 2008-2011 (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.):

- o Uchwała nr 275/XXXVII/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej UT2.
- o Uchwała nr 476/LXI/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej AU6.

- o Uchwała nr 517/LXIV/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla części jednostki strukturalnej MWU7.
- o Uchwała nr 574/LXX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 19 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce.
- o Uchwała nr 575/LXX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 19 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej UU1a.
- o Uchwała nr 576/LXX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 19 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla jednostki strukturalnej UU6c.
- o Uchwała nr 587/LXXII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla jednostki strukturalnej RP.
- o Uchwała nr 588/LXXII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Turskiego”.
- o Uchwała nr 589/LXXII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Łużycka”.
- o Uchwała nr 63/VII/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Krańcowa”.
- o Uchwała nr 73/VIII/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Elektrownia I”.
- o Uchwała nr 153/XIV/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 6 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Elektrownia II”.
- o Uchwała nr 154/XIV/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 6 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Turskiego-bocznica” w Ostrołęce.
- o Uchwała nr 166/XV/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla części jednostek strukturalnych MNU4c i MNU4d.

3/ DANE DOTYCZĄCE WNIOSKÓW ORAZ DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH PODDANE ANALIZIE:

- o DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY Z LAT 2008-2011.
- o DECYZJE O POZWOLENIU NA BUDOWĘ Z LAT 2008-2011.
- o WNIOSKI W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO.
- o WNIOSKI W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM.

4/ WYKAZ PROJEKTÓW PLANÓW MIEJSCOWYCH – W TRAKCIE OPRACOWANIA:

- ➔ Uchwała nr 166/XXVII/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej ZP3.
- ➔ Uchwała nr 221/XXXII/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 19 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo” dla obszaru w rejonie ul. Ks. Brzóska.
- ➔ Uchwała nr 296/XLI/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla jednostki strukturalnej UUM7.
- ➔ Uchwała nr 390/LII/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 16 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla działki oznaczonej numerem geodezyjnym 51093.

- ➔ Uchwała nr 412/LV/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „A.W.P” w Ostrołęce.
- ➔ Uchwała nr 413/LV/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Padlewskiego” w Ostrołęce.
- ➔ Uchwała nr 550/LXVIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej MWU7-KPJ.
- ➔ Uchwała nr 551/LXVIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa” w Ostrołęce.
- ➔ Uchwała nr 552/LXVIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce.
- ➔ Uchwała nr 565/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla jednostki strukturalnej UU2.
- ➔ Uchwała nr 603/LXXIV/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla części jednostki strukturalnej MNU 30.
- ➔ Uchwała nr 48/VI/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 3 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej UU8.
- ➔ Uchwała nr 61/VII/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej ZP5a i części jednostki strukturalnej MNU6.
- ➔ Uchwała nr 62/VII/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla części jednostki strukturalnej MNU35.
- ➔ Uchwała nr 165/XV/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrołęki – rejon „BEMOWO” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL.
- ➔ Uchwała nr 190/XVIII/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla części drogi lokalnej oznaczonej symbolem 23 KUL.

5/ WYKAZ PROJEKTOWANYCH ZMIAN STUDIUM – W TRAKCIE OPRACOWANIA:

- ➔ Uchwała nr 74/VIII/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w rejonie ulicy Pomian.
- ➔ Uchwała nr 119/XI/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w rejonie ulicy Ks. Brzóska.

6/ INNE MATERIAŁY I DOKUMENTY – pomocnicze w ocenie:

STRATEGIA ROZWOJU MIASTA OSTROŁĘKI DO ROKU 2020 – 2012 r.

LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI DLA OBSZARÓW STAREGO MIASTA I FORTÓW BEMA – 2005 r. (nadal stanowiący podstawę działań i pozyskiwania środków).

WIELOLETNI PLAN INWESTYCYJNY DLA MIASTA OSTROŁĘKI – 2007 r., aktualizacja 2008 r.

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO – 2004 r.

Zatrzymane w trakcie sporządzania plany miejscowe – rozpoczęte w 2001+02 r.:

- o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kaczyny” w Ostrołęce.
- o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ławskiej w Ostrołęce.
- o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Wiadukt” w Ostrołęce.
- o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pod klonami” w Ostrołęce.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, W TYM REALIZOWANYCH ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH NA PODSTAWIE DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

Jak już wskazano we wcześniejszej ocenie z lat 2003-2007 zachodzące w mieście zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie mają charakteru nagłych skoków, następują stopniowo i bez tendencji do radykalnych przekształceń. Jest to nadal aktualne i w najbliższej perspektywie nie należy się spodziewać innego toku tych zmian, nadal też można zakładać, że nie grozi miastu napotkanie zasadniczych progów rozwojowych. Potencjalne bariery rozwojowe zmieniły nieco swoją naturę.

Ostrołęka jest nadal jednym z większych miast północno-wschodniej Polski, w latach 1975-1998 pełniła funkcję miasta wojewódzkiego, obecnie jest miastem powiatowym (siedzibą powiatu grodzkiego i powiatu ziemskiego). Miasto otaczają trzy gminy wiejskie, przy czym dwa ośrodki gminne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, stanowiąc praktycznie jego przedłużenie.

Ostrołęka w granicach administracyjnych zajmuje obszar o powierzchni 29 km². Według danych opracowanych na rok 2010 liczba mieszkańców wynosiła ok. 53 700 tys. osób, a zatem jest to od 2000 r. nadal niegwaltowna tendencja spadkowa. Gęstość zaludnienia wynosi 1852 mieszkańców na kilometr kwadratowy. Przyrost naturalny wynosi jedynie ok. 3%, a prognozy demograficzne dla Ostrołęki wskazują na jego dalszy spadek. To zarówno ogólnopolska tendencja, jaki i zjawisko o charakterze lokalnym. Dość typowe są powszechne wyjazdy ludzi młodych do większych ośrodków miejskich – zjawisko nie tak wyraźnie teraz odnotowywane, ale nadal występujące. Zakłada się, że do roku 2030 należy się liczyć z obniżeniem liczby mieszkańców do ok. 50.000 osób. Jednocześnie procent osób w wieku poprodukcyjnym będzie wzrastać, co także jest symptomem niekorzystnym w rozwoju miasta.

Jak już powiedziano wyżej, jest to przede wszystkim tendencja krajowa – samo miasto od dawna stara się przeciwdziałać tym niekorzystnym migracjom – najistotniejszą rolę pełni tu rozwijanie ośrodków edukacji wyższej i stałe działania na rzecz powiększenia ilości miejsc pracy. Ostrołęka oferuje atrakcyjne ceny terenów pod inwestycje w porównaniu z sąsiednią aglomeracją warszawską, jak również korzystne opłaty i sprawną obsługę administracyjną. W prowadzonej polityce rozwojowej zmianie uległo nastawienie do skumulowanego handlu – jeszcze w ostatnich latach w Ostrołęce nie było hipermarketu, ani dużej zorganizowanej galerii handlowej. Rolę tej ostatniej pełnił zespół usługowy złożony z obiektów p.n. „Kupiec” i „Handlowiec”, obecnie jeszcze lepiej rozwinięty, ale efektem braku typowych galerii i hipermarketów było nie tyle dobre prosperowanie drobnego handlu lokalnego, ale upowszechnienie się wyjazdów na zakupy do innych ośrodków miejskich. Władze miejskie musiały przyjąć, że pewne formy handlu są już traktowane przez Polaków jako niezbędne w dużych miastach i że należy w sposób planowany zapewnić je również w Ostrołęce. Generalnie, władze miejskie stawiają na urozmaiconą ofertę terenową i propagowanie każdej zasadniczo nieuciążliwej działalności gospodarczej, ponieważ wiadomo, że utrzymanie mieszkańców w coraz mniejszym stopniu zależy od dużych zakładów pracy, czyli dotychczasowych „lokomotyw” rozwojowych, takich jakimi dawniej były zakłady mięsne, mleczarskie itd. Na pewno nadal najsilniejszymi pracodawcami są zespół elektrowni oraz zakłady celulozowo-papiernicze – te ostatnie oparte na kapitale zagranicznym jako część koncernu „Stora Enso”. Sam zespół elektrowni jest bardzo dynamicznie rozbudowywany, choć w dominującej części na terenach sąsiedniej gminy Rzekuń.

Ostrołęka wciąż pełni rolę ważnego ośrodka administracyjnego oraz – jak wskazano wyżej – przemysłowo-handlowego, intensywniejszych działań wymaga natomiast jako ośrodek turystyczny (etap trasy na Mazury, element kultury kurpiowskiej itp.). Znajduje to swoje

odzwierciedlenie w dokumentach programowych miasta, przed wszystkim Strategii Rozwoju.

Z przyczyn od miasta niezależnych (wymagań ochrony środowiska) nie doszło do skutku powstanie znaczących punktów sieci rekreacyjnej w samym mieście – przewidywanych kąpielowych zbiorników wodnych, terenów sportowych itp. Założenia w tym zakresie robiono na etapie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dokumentu uchwalonego w 2010 r., obecnie obowiązującego. Jest to dokument wyrażający aktualne cele rozwojowe miasta i uwzględniający istniejące opracowania planistyczne.

Przekrojowa ocena ilości i rozlokowania zamierzeń, do których podstawą są decyzje o pozwoleniu na budowę można podsumować następująco: w latach objętych niniejszą analizą ogólna liczba wydawanych decyzji o pozwoleniach na budowę w skali rocznej utrzymuje się mniej więcej na tym samym poziomie: w 2008 r. – 375, w 2009 r. – 345, w 2010 r. – 329, w 2011 r. – 336.

Na względnie stałym poziomie utrzymują się też proporcje ilościowe poszczególnych rodzajów inwestycji, na budowę których wydawane są pozwolenia. I tak:

- w 2008 r. na budowę nowych budynków mieszkalnych wydano 63 decyzje (w tym 13 w zespołach segmentów szeregowych), do tego należy dodać 15 decyzji na rozbudowę takich budynków oraz 4 decyzje (+ 3 rozbudowy) dla budynków określanych jako mieszkalno-usługowe.

Warto zaznaczyć, że z pośród decyzji dla nowych budynków 18 (czyli ok. 27%) było wydanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, tzn. że dotyczyły inwestycji na terenach nie posiadających planu miejscowego. Zważywszy, że tereny bez planu stanowią zdecydowaną mniejszość obszaru miasta, można zauważyć, że jako tereny do inwestowania cieszą się one znacznie większą popularnością niż tereny objęte planami.

Pozwoleń na budowę innych rodzajów inwestycji kubaturowych było znacznie mniej: dla obiektów usługowych 11 + 14 rozbudów, dla obiektów produkcyjnych – tylko 3 + 7 rozbudów. Należy odnotować 4 pozwolenia (w tym jedno na rozbudowę) dla stacji bazowych telefonii komórkowej.

Analogiczne dane dla kolejnych lat przedstawiają się następująco:

- w 2009 r.: budynki mieszkalne - 50 nowych (w tym 2 wielorodzinne wielolokalowe) i 13 rozbudów, mieszkalno-usługowe – odpowiednio 5 i 2, przy czym 20 decyzji dla budynków nowych wydano na terenach bez planu; obiekty usługowe – 13 i 9 rozbudów, produkcyjne – 1 i 5, 1 nowa i 1 rozbudowywana stacja bazowa.

- w 2010 r.: budynki mieszkalne – 59 nowych (w tym 1 wielorodzinny) i 23 rozbudowy, mieszkalno-usługowe – 8 i 4, przy czym 22 nowe budynki na terenach bez planu; obiekty usługowe – 8 i 8, produkcyjne – 3 i 6, 2 nowe stacje bazowe.

- w 2011 r.: budynki mieszkalne – 49 nowych (w tym 3 wielorodzinne) i 20 rozbudów, mieszkalno-usługowe – 8 i 3, przy czym 20 nowych budynków na terenach bez planu; obiekty usługowe – 7 i 3, produkcyjne i produkcyjno-usługowe – 5 i 5, 1 nowa stacja bazowa, ponadto 3 duże inwestycje z zakresu infrastruktury (rozdzielnia 400 kV, rozdzielnia 110 kV, stacja regazyfikacji LGN).

Realizację zamierzeń inwestycyjnych według wydanych pozwoleń na budowę w latach objętych niniejszą analizą, w schematycznym ujęciu podziału na obręby geodezyjne (który odpowiada mniej więcej strukturze dzielnic), można scharakteryzować następująco:

- w obrębie 1 –w prawobrzeżnej części miasta, na obszarze obowiązującego planu p.n. „Bemowo” nadal wyraźnie widać aktualność przeznaczenia terenu pod usługi wyższego rzędu obsługi – dróg krajowych: ul. Warszawskiej i ul. Stacha Konwy. W rejonie

ronda na skrzyżowaniu tych dróg zarysowuje się centrum usługowe nastawione na obsługę podróżujących, natomiast odcinki wylotowe to mieszanina działalności gospodarczych, bez ukierunkowania na turystów.

Równocześnie dominującą część inwestycji stanowią w tym obrębie budynki mieszkalne jednorodzinne, podobnie jak w południowo-wschodniej części miasta, a więc w nowych dzielnicach typowo „sypialnych”.

Północno-zachodnie obrzeża Ostrołęki to wciąż najbardziej rozwijający się obszar subdzielnicowy – bliski centrum, względnie dobrze skomunikowany, sparcelowany i ustabilizowany planistycznie.

- w obrębie 2 – obejmującym Stare Miasto i centrum – dominuje szeroko rozumiana funkcja usługowa, w mniejszym stopniu przekształcenia istniejącej substancji mieszkaniowej. Utrzymujący się zwiększony ruch inwestycyjny na tym terenie jest zrozumiały i świadczy, że rejon ten w sposób prawidłowy pełni swoją rolę w strukturze miasta.

- w obrębie 3 – na terenie przemysłowo-usługowej dzielnicy Wojciechowice – ruch inwestycyjny, jak na tego rodzaju obszar, nie jest szczególnie zintensyfikowany, co należy wiązać z ograniczeniami wynikającymi z obowiązującego planu miejscowego.

- w obrębie 4 – rejonie obejmującym północno-wschodnie obrzeża centrum, zespoły ogrodów działkowych oraz zabudowę głównie usługowo-produkcyjną w kwartałach po północnej stronie ul. 11 Listopada, nadal lokalizowane są obiekty usługowe i uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej przede wszystkim wzdłuż w/w ul. 11 Listopada i Bohaterów Westerplatte. Ruch inwestycyjny jest tu mało intensywny, ale nie w takim stopniu, jak w Wojciechowicach.

- w obrębie 5 – rozległym obszarze obejmującym środkową i południową część miasta, której osią jest ul. Goworowska – mieszkaniowy ruch inwestycyjny koncentruje się na terenach w rejonie ul. Goworowskiej i Pomian.

- w obrębie 6 obejmującym południowo-wschodnią część miasta – wyraźnie zarysowuje się bardzo intensywny ruch inwestycyjny, głównie mieszkaniowy, w okolicach stacji oraz na obrzeżach przy granicach miasta, czyli na działkach tańszych, ale sąsiadujących z zabudową w gminie Rzekuń.

Powyższa relacja oznacza, że wnioski sformułowane już w latach ubiegłych, że ruch inwestycyjny postępuje głównie w kierunku południowo-wschodnim i północnym, wytwarzając satelickie dzielnice mieszkaniowe, przed wszystkim na dwóch skrajach miasta, jest wciąż aktualny. Rozbija to klarowność układu miasta, wydłuża niezbędną już teraz infrastrukturę i powoduje, że w gruncie rzeczy Ostrołęka rozbudowuje się dywanowo równocześnie w wielu kierunkach. Po kolejnych latach obserwacji tego zjawiska, trzeba stwierdzić, że jest ono zdecydowanie niekorzystne, ale typowe dla wielu gmin w Polsce, gdzie wszystkie możliwe tereny przewiduje się pod zabudowę w celu uniknięcia problemów społecznych i ekonomicznych (odszkodowania), a obowiązujące ustawodawstwo nie daje sensownych narzędzi do etapowania realizacji ustaleń planów.

OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

Sześć nadal obowiązujących na terenie miasta Ostrołęki planów miejscowych uchwalono w przeciągu lat 2000÷2007, przy czym procedura ich sporządzania była prowadzona od końca lat 90-tych, kiedy jeszcze w mocy pozostawał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta, Są to kolejno:

- w roku 2000:

1/ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Bohaterów Westerplatte – Zachód”;

- w roku 2003, już po wejściu w życie aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2/ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wyspiańskiego”

3/ zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki - rejon „Wojciechowice”

- w roku 2004:

4/ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo”;

- w roku 2006:

5/ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada”

- w roku 2007:

6/ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska”.

Niniejsza analiza dotyczy szczególnie lat 2008-2011, kiedy uchwalono aż 14 planów:

- 1 plan w roku 2008:

1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej UT2;

- 1 plan w roku 2009:

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej AU6;

- 7 planów w roku 2010:

3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla części jednostki strukturalnej MWU7;

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce;

5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej UU1a;

6) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla jednostki strukturalnej UU6c;

7) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla jednostki strukturalnej RP;

8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Turskiego”;

9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Łużycka”;

- 5 planów w roku 2011:

10) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Krańcowa”;

11) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Elektrownia I”;

12) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Elektrownia II”;

13) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Turskiego-bocznica” w Ostrołęce;

14) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla części jednostek strukturalnych MNU4c i MNU4d.

Planów jest – jak wskazano wyżej – aż 14, ale są to opracowania zupełnie nie tej miary, co wcześniej sporządzone i nadal obowiązujące: Bemowo, Wojciechowice, 11 Listopada i Goworowska. Plany z lat 2008-11 to korekty, uzupełnienia, miejscowe aktualizacje dużych opracowań, które tworzą układ przestrzenny na kilkuset hektarach. Większość planów to zresztą proceduralnie przyjęte zmiany w/w dużych opracowań, najwięcej na obszarze planu pn. 11 Listopada. Tam też jest najwięcej mini opracowań w toku, o których poniżej.

Udział terenów, na których obowiązują plany miejscowe właściwie od lat jest niezmienny – w stosunku do powierzchni miasta wynosi 78%^{*)}. Nadal jest to dobry wynik, może nawet

w obecnej sytuacji planowania przestrzennego w kraju, bardzo dobry, bo gmin, które zahamowały proces uchwalania prawa miejscowego, jest coraz więcej.

Potwierdza to fakt, że mimo najintensywniejszego ruchu inwestycyjnego w południowo-wschodniej części miasta brak planów dla tych terenów nie jest w inwestowaniu wielką przeszkodą – opracowania dla rejonów: Ławskiej, Kaczyn, otoczenia stacji kolejowej, tzw. „Wiadukt” i „Pod Klonami”, podjęte w latach 2001-02, a niedokończone i zatrzymane ze względów proceduralnych, nie są niezbędne. Plany dla tych terenów należy oczywiście rozpoczynać od nowa, ponieważ wyniki prac sprzed 12 lat itp. nie mają obecnie żadnego zastosowania.

*) z pozostałych 22% powierzchni miasta, nie objętych ustaleniami żadnego planu miejscowego, 6% stanowi teren rzeki Narew i jej bezpośredniego otoczenia.

W latach 2008-2011 równocześnie przystąpiono też do 16 planów miejscowych, których robocze nazwy to:

- 1) zmiana mpzp „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej ZP3,
- 2) zmiana mpzp „Bemowo” dla obszaru w rejonie ul. Ks. Brzóska,
- 3) zmiana mpzp „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla jednostki strukturalnej UUM7,
- 4) zmiana mpzp „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla działki oznaczonej nr geodezyjnym 51093,
- 5) mpzp „I A.W.P”,
- 6) mpzp „Padlewskiego”,
- 7) zmiana mpzp „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej MWU7-KPJ,
- 8) mpzp „Kolejowa”,
- 9) mpzp „Wiejska za Torami”,
- 10) zmiana mpzp „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla jednostki strukturalnej UU2,
- 11) zmiana mpzp „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla części jednostki strukturalnej MNU 30,
- 12) zmiana mpzp „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej UU8,
- 13) zmiana mpzp „Śródmieście Płn.-11 Listopada” dla jednostki strukturalnej ZP5a i części jednostki strukturalnej MNU6,
- 14) zmiana mpzp „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla części jednostki strukturalnej MNU35,
- 15) zmiana mpzp „Bemowo dla części jednostki strukturalnej 6 ZL,
- 16) zmiana mpzp „Śródmieście Płd.-Goworowska” dla części drogi lokalnej oznaczonej symbolem 23 KUL.

Poza czterema większymi opracowaniami (I A.W.P, Padlewskiego, Kolejowa i Wiejska za Torami), w/w projekty to same jednostkowe zmiany dużych dokumentów planistycznych sprzed 2007 r.

Co do samego uaktualnionego w 2010 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta – przystąpiono już do trzech miejscowych zmian, których potrzeba wynika de facto z procedury planistycznej, a nie z kierunków polityki przestrzennej całego miasta (w 2010 rejon ul. „Zośki” Zawadzkiego i Targowej, a w 2011 rejon ulicy Pomian i ulicy Ks. Brzóska).

ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
--

W latach 2008 – 2011 decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane dla terenów w granicach administracyjnych miasta Ostrołęki, czyli objętych niniejszą analizą, stanowiły jedynie niewielką część ustaleń w zakresie zmian

sposobu zagospodarowania terenów. Wynika to z faktu, że w w/w latach dla przeważającej części obszaru miasta obowiązywały już ustalenia (w zakresie zmian sposobu zagospodarowania terenów) zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Terenami, dla których nie obowiązywały jeszcze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, były głównie południowo-wschodnie obrzeża miasta. Ze względu na funkcje oraz charakter zabudowy możemy je podzielić na dwie części: północną i południową. W części północnej przeważa zabudowa produkcyjna, składowo-magazynowa i usługowa. W części południowej, której centrum stanowi dworzec kolejowy, od dawna funkcjonuje duże zgrupowanie zabudowy mieszkaniowej z pojedynczymi usługami.

W zakresie szczegółowej charakterystyki decyzji wydanych w latach 2008 – 2011 wyodrębniamy decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji celu publicznego, przy czym ze względu na ich charakter, pierwsze z nich zostaną omówione z podziałem na lata.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- w roku 2008 – zostało wydane 45 decyzji, z czego: 27 dotyczyło budowy bądź rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 7 budowy, rozbudowy bądź przebudowy budynków usługowych, 5 budowy bądź rozbudowy budynków magazynowych i gospodarczych. Pozostałe były związane z obsługą zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej.

- w roku 2009 – zostało wydane 50 decyzji, z czego: 40 dotyczyło budowy bądź rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 8 budowy bądź rozbudowy budynków magazynowych i gospodarczych. Pozostałe były związane z obsługą zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej oraz parkingów.

- w roku 2010 – zostało wydane 60 decyzji, z czego: 41 dotyczyło budowy bądź rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 3 budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 8 budowy, rozbudowy bądź przebudowy budynków usługowych, 8 budowy bądź rozbudowy budynków magazynowych i gospodarczych.

- w roku 2011 – zostały wydane 42 decyzje, z czego: 29 dotyczyło budowy bądź rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 5 budowy, rozbudowy bądź przebudowy budynków usługowych, 3 budowy bądź rozbudowy budynków magazynowych i gospodarczych, 1 rozbudowy budynku produkcyjnego. Pozostałe dwie dotyczyły zmiany sposobu użytkowania budynku magazynowego na produkcyjno-magazynowy oraz garażu na budynek usługowy.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- w latach 2008 - 2011 – zostało wydanych łącznie 78 decyzji, z czego: 6 dotyczyło budowy bądź przebudowy ulic, 1 budowy ciągu pieszo-jezdnego, 1 budowy chodnika. Pozostałe dotyczyły budowy bądź przebudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Z przytoczonych powyżej danych wynika, że decyzje w zakresie zmian sposobu zagospodarowania terenów dla rozpatrywanego obszaru (nie będącego częścią żadnego z obowiązujących planów miejscowych) dotyczyły w przeważającej części rozbudowy bądź

przebudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków już istniejących oraz budowy urządzeń infrastruktury technicznej i dróg. Druga podstawowa grupa decyzji dotyczy budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (nota bene zestawiając dane w tym zakresie z liczbą wydanych pozwoleń na budowę można wysnuć przypuszczenie, że wystąpienia o decyzje w znacznej części miały na celu ułatwienie podziałów działek oraz ustalenie ich wartości poprzedzające sprzedaż). Pozostałą grupę stanowią decyzje dla budowy budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, magazynowych i produkcyjnych.

Podsumowując: miasto Ostrołęka w zakresie ustalania sposobu zagospodarowania terenów przy pomocy decyzji o warunkach zabudowy (lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) nie stanowi wyjątku i wpisuje się w średnią krajową dla miast o podobnej powierzchni i wielkości zaludnienia. Niemniej jednak fakt potrzeby wydawania w/w decyzji powinien mieć znaczący wpływ na zwiększenie starań w zakresie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów miasta, na których na których planów jeszcze nie ma.

<p style="text-align:center">ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW ART. 10 UST. 1 ORAZ UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM</p>

W art. 10 ust. 1 i 2 ustalone zostały wszystkie bazowe wymagania dotyczące merytorycznej zawartości studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przepisy te zostały stosunkowo niedawno po raz kolejny uzupełnione i skorygowane – istotne szczególnie dla planów zmiany weszły w życie w drugiej połowie 2010 r. (zmiana z 21 października), a więc niedługo po uchwaleniu obecnie obowiązującego dokumentu studialnego, sporządzanego jednak na podstawie w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem zasadniczo aktualnego i działającego tylko od 2 lat. Generalnie wprowadzone w 2010 r. i 2011 r. zmiany nie są rewolucyjne.

Warto je tu przedstawić i uporządkować:

- w art. 10. określającym zakres merytoryczny studium:

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

15) **wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej** - zmiana ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw - Dz.U.2010.149.996, obowiązuje z dniem 16 sierpnia 2010 r.

2. W studium określa się w szczególności:

11) **obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych** - zmiana ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw - Dz.U.2011.32.159 – obowiązuje z dniem 18 marca 2011 r.;

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie - zmiana z dnia 6 sierpnia 2010 r. - Dz.U.2010.155.1043 - obowiązuje do 25 września 2010 r.

- w art. 20. 1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały - zmiana ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - Dz.U.2010.130.871 – obowiązuje z dniem 21 października 2010 r.

Jak widać w samych przepisach przestrzennych nie wprowadzono żadnej całkowicie nowej problematyki. W obowiązującym studium miasta zawarto ustalenia dotyczące w/w zagrożeń, a z analizy materiałów, służących temu opracowaniu, nie ma przesłanek, któryby wskazywały na potrzebę lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Ewentualne niezbędne zmiany w obowiązującym studium będą wynikać raczej z omówionych poniżej przepisów odrębnych.

Warto jeszcze zwrócić uwagę, że w toku opracowywania nowych planów miejscowych obowiązujące studium zawiera już wytyczne do ewentualnych ustaleń planistycznych dla terenów kolejowych, a więc współgra z wprowadzonymi zmianami ustawodawczymi w art. 4 (vide – adnotacja w następnym rozdziale o zmianach w art. 15 ust. 2 pkt 7).

Szczególne wymagania pociąga za sobą wyżej wspomniana zmiana ustawą z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy — Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 32, poz. 159), która weszła w życie 18 marca 2011 r. Wprowadzono obowiązek sporządzania wstępnej oceny ryzyka powodziowego dla obszarów dorzeczy. Ocenę ta, przygotowywana przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w terminie do 22 grudnia 2011 r., ma zawierać m.in. mapy obszarów dorzeczy, opis powodzi historycznych, ocenę potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla środowiska oraz zdrowia i życia ludzi (wstępna ocena ryzyka przekazywana jest dyrektorowi Rządowego Centrum Bezpieczeństwa i podlega przeglądowi co 6 lat).

Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego, Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej sporządzi mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego - w terminie do 22 grudnia 2013r.

Na mapach zagrożenia powodziowego, poza zagrożonymi obszarami (oznaczonymi w zależności od stopnia prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi), przedstawi się zasięg powodzi, głębokość wody lub poziom zwierciadła wody, a także - w uzasadnionych przypadkach - prędkość lub natężenie przepływu wody. Z kolei mapy ryzyka powodziowego zawierać będą przede wszystkim informacje niezbędne z punktu widzenia bezpieczeństwa mieszkańców obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi, tj. m.in. dane o szacunkowej liczbie mieszkańców tych obszarów, rodzajach wykonywanej działalności gospodarczej oraz instalacjach, których uszkodzenie może spowodować niebezpieczeństwo dla środowiska oraz życia i zdrowia ludzi.

Mapy zagrożenia powodziowego uwzględniać się będzie w planie zagospodarowania województwa, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy.

Zdefiniowano również m.in. pojęcia: "budowli przeciwpowodziowych", "celów zarządzania ryzykiem powodziowym", "kosztów środowiskowych", "kosztów zasobowych", "obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi", obszarów szczególnego zagrożenia powodzią".

Należy tu stwierdzić, że w sytuacji, gdy wyżej opisane opracowania zostaną sporządzone, zaskutkuje zapewne koniecznością zmiany studium, bo chociaż dokument ten wykonano na podstawie specjalistycznej analizy przeciwpowodziowej dla miasta, zwiększają i zmieniają się wymagania stawiane dla ochrony przed powodzią.

W połowie 2010 r., niemal zaraz po uchwaleniu obowiązującego studium weszła również w życie tzw. megaustawa telekomunikacyjna, tj. ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Generalnie, ustawa określa formy i zasady wspierania inwestycji telekomunikacyjnych, zasady działalności w zakresie telekomunikacji jednostek samorządu terytorialnego oraz podmiotów wykonujących zadania z zakresu użyteczności publicznej, jak i prawa i obowiązku inwestorów, właścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, osób którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zarządców nieruchomości oraz lokatorów w szczególności w zakresie dostępu do nieruchomości w celu zapewnienia warunków świadczenia usług telekomunikacyjnych. Przedmiotowy akt reguluje także zasady lokalizowania regionalnych sieci szerokopasmowych oraz innej infrastruktury telekomunikacyjnej. Oznacza to zasadniczo inne traktowanie kwestii zawsze uważanych za ważne dla ładu przestrzennego, tj. rozmieszczenia stacji bazowych. Obowiązująca megaustawa nastawiona jest na przełamywanie ograniczeń w realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, a nad sprawnym wprowadzaniem w życie przedmiotowych przepisów czuwa Urząd Komunikacji Elektronicznej. Ze strony tego Urzędu odnotowano już wyraźne monity dotyczące konieczności korekty zakazów zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Dostosowanie dokumentów planistycznych i studialnych do wymagań megaustawy telekomunikacyjnej jest nieodzowne – zmiana taka musi dotyczyć całości obszaru miasta, ale może być przeprowadzona przy okazji korekt innych przekrojowych kwestii lub być sporządzona wyłącznie w celu dostosowania do przepisów telekomunikacyjnych, co wydaje się prostsze do przeprowadzenia z punktu widzenia procedury, choć nieekonomiczne.

**ANALIZA ZGODNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH
Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW ART. 15 ORAZ ART. 16 UST. 1
USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Rozdział ten należy zacząć od stwierdzenia, że wnioski z oceny takiej, jak niniejsza, dotyczącej lat 2003-2007, obejmują m.in. sześć obowiązujących już wtedy w mieście planów. Wszystkie te plany sporządzono na podstawie ustawy z 1994 r., pięć z nich już w trakcie obowiązywania nowej ustawy z 2003 r. Przed czterema laty wskazano, że opracowania te mogą lepiej lub gorzej służyć jeszcze jako podstawa do wydawania pozwoleń na budowę, a zatem pełnią jeszcze podstawową funkcję każdego planu miejscowego.

Istniejące w w/w sześciu planach wady i zaszłości są wciąż aktualne i nie byłoby słuszne powielanie tu całego rozdziału wcześniej wykonanej oceny.

Od 2007 r. zasadniczo nie zmieniły się przepisy przestrzenne, choć tak, jak w zakresie studium, istotne uzupełnienia weszły w życie w 2010 i 2011 r., o czym poniżej.

Podsumowując kwestię starszych dużych planów trzeba jednak podkreślić, że priorytetowe zadania planistyczne przedstawiają się obecnie nieco inaczej niż 4 lata temu – część planu „Wojciechowice” dotycząca drogi wewnętrznej w rejonie po północnej stronie ul. I Armii Wojska Polskiego jest w trakcie zmiany, a zmiana planu „Bemowo” okazała się niepotrzebna aby przebudować mauzoleum na Forcie Bema.

Zadania, jakie należy podjąć w pierwszej kolejności omówiono w rozdziale wytycznych do sporządzania planów miejscowych.

Samą zdatność jakiegoś planu do prawidłowego funkcjonowania ocenić należy na podstawie możliwości wydania prawidłowego pozwolenia na budowę według jego ustaleń. Możliwość

ta jest wymierzalna nie całością przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale konkretnymi artykułami, które określają:

- oczekiwany zakres merytoryczny planu miejscowego – art. 15,
- skalę dokładności ustaleń – art. 16 ust.1.

Wszystkie inne wymagania w/w ustawy nie mają bezpośredniego przełożenia na możliwości wydania pozwolenia na budowę.

Wspomniane wyżej wprowadzone w 2010 i 2011 roku zmiany przepisów przestrzennych odniesione do zakresu merytorycznego planu, tj. art. 15, przedstawiają się zatem następująco:

- w art. 15:

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów** - zmiana ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - Dz.U.2010.130.871 – obowiązuje z dniem 21 października 2010 r.;
- 7) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych** - zmiana ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw - Dz.U.2011.32.159 – obowiązuje z dniem 18 marca 2011 r.;
- 3a) **granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a (*urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW*), oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko** - zmiana ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. - Dz.U.2010.155.1043 – obowiązuje z dniem 25 września 2010 r.;
- 4a) **granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** - zmiana ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - Dz.U.2010.130.871 – obowiązuje z dniem 21 października 2010r.;
- 4b) **granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012** - zmiana ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - Dz.U.2010.130.871 – obowiązuje z dniem 21 października 2010 r.;
- 7) **granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych** - zmiana ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - Dz.U.2010.130.871 – obowiązuje z dniem 21 października 2010 r. (ale nastąpiła też korekta art. 4 dot. kolejowych terenów zamkniętych, na których należy obecnie wprowadzać ustalenia planistyczne);
- 8) **sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów** - zmiana ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - Dz.U.2010.130.871 – obowiązuje z dniem 21 października 2010 r.;
- 9) **zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje**

materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane - zmiana ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - Dz.U.2010.130.871 – obowiązuje z dniem 21 października 2010 r.;

- 10) **minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych** - zmiana ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - Dz.U.2010.130.871 – obowiązuje z dniem 21 października 2010 r.

Zasadniczo przyjmuje się, że nowe wymagania nie mają zastosowania wstecz, zatem winny je uwzględniać opracowania, do których uchwałę o przystąpieniu podjęto po wejściu w życie danego przepisu. Jak już wspomniano nie są to również zmiany rewolucyjne, raczej doprecyzowania ustaleń już wcześniej w planach stosowanych. Jest rzeczą oczywistą, że 14 planów uchwalanych w latach 2008-2011, sporządzanych na podstawie przepisów aktualnie funkcjonującej ustawy, nie będzie wyeliminowanych z obrotu prawnego ze względu na nieaktualność po maksymalnie czterech latach obowiązywania. Zresztą charakter tych opracowań jest szczególny – w absolutnie dominującej części są to niewielkie powierzchniowo korekty jednego z czterech dużych planów miasta, tj. tzw. rejonów Bemowo, Wojciechowice, 11 Listopada i Goworowskiej. Te małe, ujednolicone co do tekstu uchwały i rysunku, plany nie mogą być jeszcze w żaden istotny sposób nieaktualne, a nad ich właściwym sporządzeniem czuwały organy uzgadniające, opiniujące i sprawdzające – wojewódzkie.

ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO, ZMIANY PLANU LUB ZMIANY STUDIUM

W latach 2008-2011 do Urzędu Miasta Ostrołęki wpłynęło łącznie ok. 125 wniosków w sprawie potrzeby zmian w dotychczasowej dokumentacji planistycznej z zakresu planowania przestrzennego, tj. dotyczących wprowadzenia zmiany w obowiązującym planie miejscowym lub sporządzenia planu na terenie, gdzie obecnie nie obowiązuje żaden plan. Wnioskom tym często towarzyszą wnioski dotyczące dokonania również odpowiedniej zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski w sprawie planu ze względów formalnych dzielą się więc na dwie grupy:

a) wnioski dotyczące terenów, na których nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zamierzone zmiany zagospodarowaniu przestrzennym nie mogą być przeprowadzone na podstawie decyzji o warunkach zabudowy – ze względu na niespełnianie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

b) wnioski dotyczące terenów, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale jego ustalenia uniemożliwiają planowaną inwestycję lub zmianę w użytkowaniu gruntu zgodnie z zamiarami właściciela lub potencjalnego nabywcy działki.

Proceduralnie uwzględnieni wniosku w sprawie planu oznacza konieczność podjęcia decyzji o przeprowadzeniu procedury sporządzenia – dla odpowiedniego fragmentu terenu – nowego planu miejscowego (grupa a) lub zmiany obowiązującego planu miejscowego (grupa b).

Możliwość uwzględnienia znacznej części zgłoszonych wniosków w sprawie planu wiąże się z koniecznością dokonania uprzedni lub równocześnie odpowiedniej zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (z czego wnioskodawcy nie zawsze zdają sobie sprawę).

Analiza zgłoszonych wniosków musi rozpocząć się od merytorycznej oceny ich zasadności, zwłaszcza że przyjmowane one były bez żadnej selekcji wstępnej.

Przede wszystkim należałoby z ogólnej puli wniosków wyselekcjonować i wyeliminować (a co najmniej odłożyć) te należące do trzech rodzajów:

a) wnioski powracające, tj. takie, które były już zgłaszane przy wcześniejszych opracowaniach (zarówno studium, jak i planów miejscowych) i zostały wówczas uznane za niezasadne – w toku odpowiedniej procedury planistycznej, a teraz zostały zgłoszone jeszcze raz – jakby nigdy nic, mimo że nie pojawiły się żadne nowe okoliczności uzasadniające ponowne rozpatrywanie odrzuconych postulatów.

Charakterystycznymi przykładami takich wniosków są:

- wniosek zbiorowy właścicieli 18 działek powstałych w wyniku podziału sądowego nieruchomości o nr ewid. 51467 (nr spr. 7326-2-29/09),

- wniosek Pana Pawła Ż. dotyczący sąsiedniej działki nr ewid. 51464/2 (nr spr. 7326-2-16/10),

- wniosek zbiorowy pięciu współwłaścicieli działki nr ewid. 51461 (nr spr. 6724.1.24.2011).

Jest to kolejna próba uruchomienia pod zabudowę terenów położonych poza projektowaną trasą mostową, między miejską oczyszczalnią ścieków a tą trasą, głównie pokrytych lasem i zielenią naturalną (np. działka P. Ż. o powierzchni ok. 1,2 ha jest całkowicie leśna) względnie przybliżenia zabudowy do uciążliwej oczyszczalni ścieków także na gruncie głównie leśnym (działka nr ewid. 51461). Przy sporządzaniu planu (i studium) takie propozycje zostały uznane za niesłuszne i nic w tej sprawie się nie zmieniło.

Podobnie nie zmienił się pogląd w sprawie działki leśnej nr ewid. 50783 (przy ul. Żniwnej), która była już wnioskowana do odlesienia i do zabudowy przy sporządzaniu planu miejscowego, a obecnie jej właściciel P. Kazimierz N. złożył wniosek ponowny, mimo braku przesłanek wskazujących na możliwość jego uwzględnienia (nr spr. 7326-2-25/10).

b) wnioski pozbawione uzasadnienia - typu: „chcę aby moja działka o powierzchni 2 ha była budowlana”, nie odpowiadające na pytanie „dlaczego?”. Jest kwestią polityki gminy (miasta), czy takie wnioski będą odkładane – do czasu ewentualnego wyjaśnienia, co autor miał na myśli, czy jednoznacznie załatwiane odmownie; jest rzeczą zastanawiającą, że dotychczas żaden zgłoszony wniosek, nawet najbardziej absurdalny, nie został definitywnie oddalony.

P. Ch. - właściciel działki nr ewid. 50785 w rejonie ul. Żniwnej złożył wniosek o zmianę przeznaczenia w planie tej działki (nr spr. 6724.1.10.2011), nie wyjaśniając z jakich to ważnych przyczyn zmiana ta miałaby być dokonana. A przecież uwzględnienie wniosku przekreśliłoby ustalone w planie rozwiązanie przestrzenne całego kwartału zabudowy. W tym kontekście wniosek należałoby uznać za niekwalifikujący się do uwzględnienia.

c) wnioski ostentacyjnie aspołeczne, w których interes prywatny stoi w jaskrawej sprzeczności z interesem ogółu, gdy uwzględnienie takiego wniosku zaburzałoby ład przestrzenny lub powodowało dysfunkcję jakichś obszarów (np. z powodu rezygnacji z ważnego powiązania komunikacyjnego).

d) wnioski opierające się na założeniu, że uwzględniony zostanie wniosek o zmianę studium (warunkującą zmianę planu), ale który jest jednak niezasadny (nieracjonalny, niemożliwy ze względów formalnych).

Przede wszystkim wśród oczekiwanych zmian studium zdecydowanie dominuje postulat zapisania dla wnioskowanego terenu możliwości realizacji obiektu usługowego – handlowego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m². Niewątpliwie panuje przekonanie, że dla potencjalnego inwestora teren, na którym dopuszczalna jest realizacja obiektu handlowego o Nielimitowanej wielkości, może być szczególnie atrakcyjny. Przekonanie to sprawdza się zapewne gdy takich terenów w mieście o wielkości i potencjale Ostrołki jest najwyżej parę.

Ale kiedy potok wniosków o podobnej treści nie słabnie, staje się oczywiste, że muszą one być poddane ostrej selekcji i większość trafi do przegródki z napisem: „nie do uwzględnienia”.

Liczne są także postulaty przekwalifikowania terenów nieprzewidzianych w studium do zainwestowania (zwłaszcza leśnych) na tereny zabudowy, gdzie praktyczne szanse uwzględnienia takich zmian, tzn. uzyskania dla takich wniosków odpowiednich uzgodnień, należy ocenić jako niewielkie.

Trzeba przypomnieć, że w czerwcu 2010 r. uchwalona została zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, obejmująca jego generalną aktualizację, w związku z czym większość wniosków, które wiązały się z koniecznością dokonania określonej zmiany w studium, a były zgłoszone w latach 2008-2009, rozpatrzono w trakcie opracowywania w/w aktualizacji. Ponieważ większość z nich została zakwalifikowana jako wnioski niezasadne, możnaby je właściwie uznać za załatwione (odmownie).

Osobną grupę wniosków stanowią postulaty dotyczące potrzeby sporządzenia planu miejscowego dla terenów, dla których plan nie został do tej pory uchwalony, przy czym znowu należy tu rozróżnić dwie grupy:

a) tereny, dla których przystąpiono do sporządzenia planu (przeważnie już dość dawno) i projekt planu został opracowany, ale – z różnych względów – jego kontynuacja została zaniechana (a więc formalnie sytuacja jest taka, że ani planu nie ma, ani nie jest on sporządzany).

Stan taki utrzymuje się na trzech dużych obszarach o kryptonimach: „Ławska”, „Kaczyny” i „Osiedle Stacja”.

b) tereny „dziewicze”, w ogóle nie obejmowane żadnym opracowaniem projektu planu od czasu utraty ważności planów sporządzonych przed 1995 r.

Na obszarze Ostrołęki tereny takie stanowią jednak margines nieprzekraczający kilku procent powierzchni miasta.

Warto zwrócić uwagę, że lista wniosków dotyczących terenów bez planu jest efektem naturalnej selekcji problemów planistycznych do załatwienia na takich terenach. Realizacja inwestycji i zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym na terenach, o jakich mowa, odbywają się bowiem na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (względnie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego). Wytworzyła się taka praktyka, że prawie każdy bieżący problem inwestycyjny można rozwiązać i załatwić przy pomocy odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy. Do wniosków zgłaszających potrzebę sporządzenia planu miejscowego trafiają więc tylko problemy szczególnie skomplikowane: dotyczące większych obszarów niezainwestowanych (gdzie nie ma tzw. dobrego sąsiedztwa, dróg publicznych ani uzbrojenia) lub większych zamierzeń inwestycyjnych, w tym także przedsięwzięć wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych.

Po dokonaniu wyżej opisanej wstępnej selekcji pozostaje grupa wniosków obejmujących najróżniejsze postulaty dokonania pojedynczych zmian w obowiązujących planach miejscowych. Proponowane zmiany są z reguły niewielkie, dotyczą jednej, a najwyżej kilku działek, lub jednego konkretnego przepisu w planie, a prawie wyłącznie stanowią wyraz indywidualnego zapotrzebowania (życzenia).

Wśród wniosków tej grupy są propozycje, które już przy wstępnym rozpoznaniu wydają się racjonalne: niektóre dotyczą indywidualnych, ale dopuszczalnych odstępstw od określonych

ustaleń planu – na zasadzie wyjątku, inne polegają na uzasadnionej uściślającej korekcie konkretnego ustalenia planu.

W stosunku do większości takich wniosków można oceniać, że świadczą one o dezaktualizacji konkretnego ustalenia planu, czy to odnoszącego się do określonego terenu, czy do określonego warunku realizacji planu.

Naturalnie mamy tu do czynienia z dezaktualizacją jednostkową, nie przekładającą się wprost na ocenę aktualności całego planu. Wniosek w takiej sprawie kwalifikuje się do załatwienia indywidualnego – o stopniu pilności zależnym już jednak od polityki Urzędu.

Wśród wniosków tego rodzaju na szczególną uwagę zasługują:

- wniosek o zmianę planu rejonu „Śródmieście Płn.-11 Listopada” i równocześnie zmianę w Studium (nr spr. 6724.1.15.2011), dotyczący terenu po byłej mleczarni (działki nr ewid. 40745/2, 40746, 40749, 40748/2) i przeznaczenie tego terenu pod usługi, z możliwością realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m². W obu opracowaniach ówczesnie istniejący zakład mleczarski był potraktowany jako stan nienaruszalny o przeznaczeniu przesądzonym (przeznaczenie terenu w planie – obiekty służące działalności gospodarczej w zakresie produkcji, przetwórstwa rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego itp.). Jednakże w stosunkowo krótkim czasie po uchwaleniu planu zakład zakończył działalność, a budynek jako zdekapitalizowany został rozebrany. Teren po zakładzie jest więc terenem wolnym, o znakomitym położeniu na północnym obrzeżu śródmieścia miasta, przy jednej z głównych ulic (droga wojewódzka Ostrołęka - Ostrów Maz.). W sposób oczywisty kwalifikuje się on przede wszystkim do przeznaczenia pod usługi, w pierwszym rzędzie o profilu dostosowanym do potrzeb ludności, a więc nie dla innych podmiotów gospodarczych. Duży obiekt handlowy jest tu jak najbardziej na miejscu. Duży – należy rozumieć, że powierzchnia sprzedaży może przekroczyć 2000 m², ale jednak nie powinna być większa niż 5000 m² – na wielki hipermarket jest tu za mało terenu, a i lokalizacja takiego wielkiego obiektu bezpośrednio w sąsiedztwie centrum byłaby zbyt kolizyjna.

Warunkiem realizacji wnioskowanego obiektu na tym terenie musi być jednak budowa przewidzianej zresztą w obowiązującym planie ulicy odchodzącej od ul. 11 Listopada w kierunku północnym (28 KUL), obowiązkowo posiadającej wszystkie relacje skątne z ul. 11 Listopada.

- wniosek o podobnej treści – o sporządzenie planu i zmianę w studium, jakkolwiek wynikający z innych uwarunkowań, dotyczy dużego terenu złożonego z sześciu działek o nr ewid. 60182, 60183, 60184, 60185, 60187 i 60189 (nr spr. 6724.1.21.2011), na którym obok zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej planowana jest realizacja obiektu handlowo-usługowego o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m². Teren znajduje się w rejonie nie posiadającym obowiązującego planu miejscowego (projekt planu „Ławska” został opracowany, a następnie odłożony praktycznie ad acta).

Na obszarze miasta jest to rejon położony dosyć centralnie, dotychczas jednak mało zurbanizowany, którego zainwestowanie na sposób miejski dopiero się rozpoczęło. W tym terenie, który należy określić jako rozwojowy, realizacje dużego obiektu handlowego (pojęcie „duży” – patrz omówienie wniosku powyżej) można uznać za zasadną.

- wniosek Urzędu Marszałkowskiego o zmianę planu miejscowego dotyczy dużego terenu byłego szpitala wojewódzkiego przy ul. Sienkiewicza (nr spr. 6724.1.13.2011). Teren w planie przeznaczony był pod usługi zdrowia – Marszałek wnioskuje budowę wielorodzinną. Ponieważ szpital zakończył działalność na tym terenie, a miejska, powiatowa, ani wojewódzka służba zdrowia nie ma zapotrzebowania na tak rozległy teren, wniosek

o zmianę przeznaczenia w planie uznaje się za zasadny. Jest to klasyczny przykład jednostkowej dezaktualizacji ustalenia planu dla konkretnego terenu – wniosek do uwzględnienia w stosownym czasie (na razie nie ma konkretnego zainteresowanego inwestora).

- wniosek zbiorowy (grupa wniosków o nr spr. 6724.1.13 do 15.2012) w sprawie zmian w rejonie planowanego placu manewrowego na końcu ul. Koszarowej wydaje się oczywisty i prosty, możliwy do „indywidualnego” załatwienia, ale chyba nie nagłący. Mógłby być uruchomiony, gdyby zapadła decyzja o aktualizacji całego planu „Wojciechowice”.

Jeśli chodzi o alokację terenową zgłoszonych wniosków, to należy stwierdzić, że praktycznie wszystkie cztery duże opracowania planistyczne na obszarze miasta („11 Listopada”, „Goworowska”, „Bemowo” i „Wojciechowice”) są w nich w podobnej ilości reprezentowane. Ale to tylko konstatacja statystyczna – żadnych poważniejszych konkluzji dotyczących stopnia aktualności tych planów na podstawie ilości wniosków wyciągnąć nie można. Natomiast aktualność taka można próbować określić analizując charakter wniosków i ich merytoryczne treści. W takim kontekście okazuje się, że problemy merytoryczne, zwłaszcza dotyczące całego planu, a nie poszczególnych terenów objętych tym planem, występują szczególnie w odniesieniu do planu dzielnicy Wojciechowice.

Charakterystycznym przykładem jest tu wniosek zbiorowy (grupa wniosków o nr spr. 6724.1.4. do 11.2012) firm i zakładów z rejonu ul. Kołobrzeskiej dotyczący ustalonego w planie wskaźnika miejsc parkingowych, kwalifikującego się do pilnej korekty. Takiego wniosku nie można załatwić incydentalną (indywidualną) zmianą planu.

Może więc należałoby zgromadzić razem wszystkie wnioski z tego rejonu, w tym również ten możliwy do incydentalnego załatwienia dotyczący ul. Koszarowej, o którym była mowa wyżej, oraz także zbiorowy ale kontrowersyjny wniosek sprzeciwiający się planowanej ulicy KUD w rejonie ul. Turskiego między terenami 1MN/Z i 2MN/Z (nr spr. 7326-2-31/09) i podjąć całościową aktualizację planu dla Wojciechowic.

WYTYCZNE DO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Podstawową wytyczną do programu sporządzania planów miejscowych powinny być aktualne potrzeby wynikające z jednej strony z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z drugiej – w gruncie rzeczy z trudno przewidywalnych tendencji ekonomiczno-społecznych. Te ostatnie nie bywają wcale zbieżne z programowym kierunkiem zagospodarowywania danego rejonu, wyznaczanym właśnie w Studium (ich dobrym zobrazowaniem są większe niż gdzie indziej ilości wydanych pozwoleń na budowę). Przykładowo, według logicznych zasad równomiernego rozwoju miasta, działki najlepiej zlokalizowane i najlepiej przygotowane do inwestycji powinny być zabudowywane w pierwszej kolejności. Takie ustalenia należy przyjmować, jako prawidłowe, w studium. Równocześnie względy inne – tu można je nazwać właśnie ekonomiczno-społecznymi – powodują, że największym wzięciem cieszą się tereny najgorzej przygotowane, bo najtańsze. Okazuje się w ten sposób, że regulacje planistyczne szybko wprowadzać trzeba na terenach obrzeżnych, bez infrastruktury, bez komunikacji, za to w sytuacji silnie tam występującego naporu inwestycyjnego, kiedy każda użytkowana często jeszcze rolniczo działka gruntu, traktowana jest jako „działka budowlana”.

Plansza przedstawiająca stan opracowań planistycznych jest potwierdzeniem przewagi opcji ekonomiczno-społecznych, nad studialnymi. Większe zasięgiem, a więc i znaczeniem

w skali miasta, są plany terenów za linią kolejową, niemal wczoraj jeszcze czysto rolnicze, czy stanowiące podmokłe łąki. Ale na tych obszarach zaczęto intensywnie działki dzielić i sprzedawać, a władze miasta musiały odpowiednio do tego zareagować, tj. zacząć sporządzać tam plany.

Powyższy przykład prowadzi do niezbyt optymistycznego stwierdzenia, że wytyczne do sporządzania opracowań planistycznych, choć potrzebne, nie mogą być w pełni miarodajne. Przede wszystkim opinia z analogicznej oceny, dotyczącej wcześniejszych czterech lat, a wskazująca, że należy przyjąć, że plany miejscowe powinny objąć wszystkie tereny przeznaczone w Studium do zainwestowania oraz tereny np. zieleni rekreacyjnej, w sytuacji, gdy w decyzji administracyjnej nie ma podstaw do odmowy realizacji zabudowy, nie jest już tak bardzo aktualna. W ciągu ostatnich lat w całym kraju zostały spowolnione procesy planistyczne – można się tylko pokusić o uwagę, że akurat stosunkowo mało odnosi się to do Ostrołęki. Planów generalnie wykonuje się mniej i sporządza się je wolniej. Zarządzanie przestrzenią za pomocą decyzji o warunkach zabudowy w wielu gminach uważane jest za łatwiejsze i bardziej elastyczne. Jest to może działanie wygodniejsze, ale nie gospodarne, bo oznacza brak planowania w potocznym rozumieniu tego pojęcia, a brak planowania z reguły kończy się złym wykorzystaniem posiadanych zasobów – tu: przestrzeni. Takiego marnotrawstwa w Ostrołęce nie ma, ale w realnie wykonywanej ocenie nie można postulować skrajności, nieosiągalnej w innych częściach kraju. Nie wszystkie zatem tereny w granicach administracyjnych miasta trzeba koniecznie objąć planami, a z tych wskazanych w Studium pod zainwestowanie – nie wszystkie trzeba opracowywać równocześnie. Tereny przewidywane jako zielen rekreacyjną, których nie da się obronić przed naporem inwestycyjnym w toku wydawania decyzji o warunkach zabudowy, nie zostaną też obronione w sporządzanym planie, ponieważ czynnik społeczny w procedurze planistycznej jest coraz silniejszy – wolą obywateli zmienia się fragmenty planów i czy Studium, jeśli ważniejsza dla miasta jest działalność gospodarcza niż zielen. Ten czynnik społeczny wyraża się we wnioskach składanych w sprawie dokumentów przestrzennych – planów i Studium – oraz uwagach w trakcie wykonywania opracowań.

Przy braku planu miejscowego najtrudniejszą sprawą jest utrzymanie - często wieloletnich - dyspozycji przestrzennych np. korytarzy ulic. W Ostrołęce dotyczy to rejonów, dla których nie udało się dokończyć dużych opracowań planistycznych dla tzn. Ławskiej, Kaczyn i Stacji. Oznacza to, że nie można pozostawić tych terenów na pastwę żywiołowej zabudowy opartej na zasadzie dobrego sąsiedztwa. Nie jest to nowość w rankingu zadań planistycznych w mieście. Drugim do dawna przywoływanym problemem jest aktualizacja, a właściwie – w dobie nowych ustaw i rozporządzeń – sporządzenie od nowa planu dla dzielnicy Wojciechowice. Nieprecyzyjne ustalenia, zawyżone wskaźniki środowiskowe (pow. biol. czynna) i układ komunikacyjny, który jest już zaszłością (choć bardziej prawidłową niż obecne rozwiązanie), powodują, że plan niemal blokuje inwestycje na tym obszarze.

Pewne trudności nastroczają dwa duże plany centralnej części miasta, wykonane na podstawie wcześniej obowiązującej ustawy przestrzennej, restrykcyjnie zmuszają indywidualnych inwestorów do przekształceń przypadkowych lub nieprawidłowych rolnych podziałów działek na układy miejskie – znacznie w efekcie droższe parcele budowlane, ale nie wszyscy zainteresowani widzą te korzyści lub chcą się im poddać.

Dobrze w zasadzie funkcjonujący, bo niewymagający, plan rejonu Bemowa, musi zostać dostosowany do obowiązujących tu obszarów Natura 2000, potrzeb rozbudowy dróg ponadlokalnych oraz bardzo istotnych wymagań przeciwpowodziowych.

Na zakończenie można jeszcze nadmienić, że wytyczne do kolejności i zasięgu planów miejscowych wynikające ze Studium również należy traktować z pewnym dystansem, ponieważ samo Studium w hierarchicznym systemie planowania uzależnione jest od decyzji podejmowanych na poziomie planu województwa, a właściwie na poziomie inwestycji

podejmowanych i finansowanych z budżetu wojewódzkiego i krajowego. W Ostrołęce żywym tego przykładem może się okazać przebieg obwodnicy miasta, której obecnie wskazywana w Studium trasa może ulec zmianie nie z inicjatywy władz miasta, ale właśnie przesądzeń na wyższych szczeblach.

**WNIOSKI Z MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ
PRZYJĘTYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
zgodnie z przyjętymi dla tych dokumentów częstotliwością i metodami, tj. według w/w
art. 32**

Rozdział ten należy zacząć od stwierdzenia, że nie istnieje coś takiego, jak skutki realizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyodrębnione od skutków relacji planów miejscowych. Struktura planowania przestrzennego w Polsce sprawia, że studium nie jest w ogóle dokumentem realizacyjnym. Zadaniem tego opracowania jest wskazanie kierunków polityki przestrzennej, które byłyby wytycznymi do sporządzania planów miejscowych. Dopiero plan stanowi prawo miejscowe, które przekłada się na wydawane pozwolenia na budowę.

Powyższe oznacza, że jedyną formą oddziaływania ustaleń studium, również na środowisko, jest zastosowanie w konkretnych przepisach wytycznych sformułowanych kierunkowo w tym studium. Nie są to zatem skutki realizacji, tylko podjętych decyzji kierunkowych.

W zakresie skutków realizacji postanowień przyjętych planów zagospodarowania przestrzennego na środowisko nie stwierdza się w niniejszej ocenie, że – wbrew założeniom poczynionym na etapie projektowym, tj. sporządzania – nastąpiło znaczące oddziaływanie na środowisko przyrodnicze inwestycji, która powstała zgodnie z ustaleniami obowiązujących w mieście planów. Można tylko na marginesie wskazać, że i dywagacje na temat skutków realizacji planów są – podobnie jak w zakresie studium – raczej bezprzedmiotowe. Rzadko kiedy bowiem zaistnieje taka sytuacja, że plan nakazuje realizację jakiejś inwestycji, a zatem negatywne skutki jej powstania tylko w teorii można przypisywać ustaleniom planu.

PODSUMOWANIE

Głównym źródłem zachodzących w mieście przekształceń przestrzennych jest nadal chęć zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, co pośrednio zwiększa też popyt na usługi i tereny dla działalności gospodarczej – te ostatnie dominują w rejonie Wojciechowic, ale mają ograniczenia. Miasto ma duże rezerwy gruntów i w zakresie budowlanym nie stagnuje. Niekorzystnym zjawiskiem jest rozciągnięcie zabudowy we wszystkich kierunkach i zabudowywanie obrzeży – na styku z rozwijającym się mieszkaniem w sąsiednich gminach. Nie jest to tendencja nowa i zarysowuje się coraz wyraźniej w formie małych satelickich dzielnic tzw. sypialni.

Obowiązujące w Ostrołęce plany miejscowe – te uchwalone przed 2008 r. – poza planem rejonu Wojciechowic – w miarę dobrze funkcjonują, ale wymagają jednostkowych korekt, wynikających z bieżącej polityki przestrzennej. Plany realizowane po w/w roku można traktować jako w pełni aktualne. W zakresie zatem ogólnych zasad kolejności podejmowania zadań planistycznych pierwszeństwo należy przyznać rejonom o dużej aktywności inwestycyjnej, gdzie nie obowiązuje żaden plan miejscowy – tj. rejonom dawniej

opracowanych, ale zaniechanych projektów planów p.n. Ławska, Kaczyny i Stacja. Wyjątkiem od tej reguły będzie dzielnica Wojciechowice, gdzie obowiązujący plan należy szybko zastąpić opracowaniem dostosowanym do potrzeb działalności gospodarczej, m.in. specjalnych stref ekonomicznych. Wymianę taką można przeprowadzić w formie jednego większego planu, lub stopniowego wprowadzania kilku mniejszych opracowań, ale – co bardzo istotne – niezbyt rozdrobnionych, aby nie ztracone zostały szanse na jednolite potraktowanie obszaru tej dzielnicy.

W ciągu ostatnich 4 lat miasto zakończyło skomplikowaną procedurę całościowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – posiada więc już punkt wyjściowy dla wszystkich zadań planistycznych (Studium - w ślad za nim plany - może być i jest jednostkowo korygowane, powinno też być dostosowane do wymagań przeciwpowodziowych i telekomunikacyjnych, ale generalnie stanowi stabilną podstawę do działań na przyszłe lata).

Podsumowując należy stwierdzić że, niniejsza ocena nie wykazała zasadniczej nieaktualności ani niekompletności żadnego z posiadanych przez miasto opracowań przestrzennych, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz obowiązujących planów miejscowych. Zasadniczość ta oznacza tu, że opracowania te nie muszą być wycofane z obrotu prawnego, choć w szczegółach mogą prowadzić do większych lub mniejszych trudności realizacyjnych. Trudności większe powoduje plan obowiązujący dla rejonu Wojciechowic, mniejsze – pozostałe dokumenty, których podstawą prawną były przepisy przestrzenne z 1994 r., a więc wcześniejsza ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia Studium ani żadnego z planów nie zaskutkowały również realizacją inwestycji znacząco oddziaływujących na środowisko, przy czym należy tu pamiętać, że stwierdzenie to pochodzi z nomenklatury stosowanej w przepisach środowiskowych, a nie z potocznego rozumienia inwestycji tzw. uciążliwej.