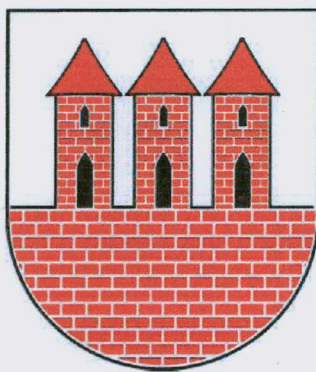


Burmistrz Miasta Przasnysza

OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA PRZASNYSZA



PRZASNYSZ KWIECIEŃ 2009

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	3
2. Sytuacja planistyczna w mieście Przasnysz.....	3
3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza.....	3
3.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	7
3.2 Stan ład przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	8
3.3 Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	8
3.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	8
3.5 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.....	8
3.6 Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:	9
3.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	9
3.8 Stan prawny gruntów	9
3.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	9
3.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	9
3.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych	9
3.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	9
3.13 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	9
3.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	10
3.15 Kierunki i polityka przestrzenna – założenia zmiany dokumentu.....	10
3.16 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	10
3.17 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	10
3.18 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	11
3.19 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.....	11
3.20 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	11
3.21 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	12
3.22 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z	12
3.23 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszary przestrzeni publicznej	12
3.24 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	12
3.25 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	12
3.26 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.....	12
3.27 Załącznik graficzny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysz.....	13
3.28 Mapa uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.....	15
3.29 Załączniki graficzne do tekstu studium z 2001 r.:.....	17
3.30 Podsumowanie	20
4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza.....	21
5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	24
6. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	26
7. Wnioski mieszkańców i instytucji.....	29
8. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.....	32
9. Wnioski	35

1. Wstęp

Przedmiotowa analiza ma ocenić stopień aktualności studium i planów miejscowych, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej też Ustawa opzp). Nie jest zadaniem niniejszego opracowania komentowanie merytorycznych rozstrzygnięć studium.

Analizę opracował Piotr Fogel, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-370.

Przasnysz jest miastem zamieszkałym przez ~17000 mieszkańców. Jego położenie, ranga, pełnione funkcje w regionie Północnego Mazowsza sprawiły, że od 1998 r. jest miastem powiatowym, dla ~53000 mieszkańców. Dlatego też działania władz miasta w zakresie prowadzonej polityki przestrzennej, gospodarowania i administrowania przestrzenią powinny odnosić się nie tylko do rangi lokalnej ale także ponadlokalnej Przasnysza. Należy także wyprzedzająco uwzględniać istotne kroki podejmowane przez samorzady graniczące z Przasnyszem, które mogą mieć wpływ na zarządzanie przestrzenią w mieście.

2. Sytuacja planistyczna w mieście Przasnysz

Podstawowym narzędziem, które reguluje zasady kształtowania polityki przestrzennej i określa zakres oraz sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Założono w niej, że wszystkie działania należy podporządkować nadrzędnym wartościom jakimi są zrównoważony rozwój i ład przestrzenny.

Przywołana wyżej ustawa oraz ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym prowadzenie gospodarki przestrzennej powierzyła samorządom lokalnym. Wyraża się to poprzez opracowywanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także wydawanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miasto Przasnysz wykorzystuje wszystkie przewidziane prawem narzędzia do bieżącego zarządzania przestrzenią.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza (zwane dalej Studium) przyjęte zostało uchwałą Nr XXXIII/230/2005 z dnia 27 października 2005 r. Dokument ten stanowi zmianę Studium opracowanego w 2001 r. (uchwała nr XXXVII/299/2001 Rady Miasta Przasnysz z dnia 28 grudnia 2001 roku).

Narzędziem realizacji polityki przestrzennej miasta są plany miejscowe. Miasto sporządziło dotychczas 10 planów miejscowych o łącznej powierzchni 167 ha.

Na obszarach pozbawionych planów wydawane są decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W latach 2006-2008 wydano łącznie 318 decyzji.

3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza

Przed przystąpieniem do zmiany Studium nie wykonano analizy, o której mowa w art. 32 Ustawy opzp, dlatego też przyjęto, za wystarczające zmiany w Studium dokonane w oparciu o

§ 8. pkt 2, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwane dalej Rozporządzeniem w sprawie studium). Dokonano zmian polegających na uzupełnieniu Studium o pojedyncze ustalenia, których dokonano na mapie i w części tekstowej studium. Zmiany zostały wyróżnione w części tekstowej. Nie zaznaczono korekt i zmian na załączniku graficznym do studium. Na mapie Studium skutek przeprowadzonej jego zmiany dodano:

1. Około 10 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rejonie ul. Ruda i Wiejska,
2. Wydzielono teren 21U, o powierzchni 1,3 ha z terenu 3 MI, przy ul. Szkolnej,
3. Wydzielono z terenów rolniczych ~0,9 ha z przeznaczeniem na działalność usługową 17U, przy ul. Słowackiego,
4. Wydzielono z terenów rolniczych ~1,9 ha z przeznaczeniem na działalność produkcyjną 5P,
5. Wydzielono z terenów przemysłu 2P ~8 ha z przeznaczeniem na działalność mieszkaniową i usługową 14ME i 4MUR.

Jak podkreślono w tekście: *Podstawowymi przesłankami do podjęcia sporządzenia zmiany studium były:*

- wnioski w zakresie weryfikacji obszarów preferowanych w studium pod różnego rodzaju zabudowę i zainwestowanie,
- konieczność wprowadzenia ustaleń oraz zmiany ustaleń, których brak lub sposób sformułowania (m.in. duża szczegółowość) utrudniał optymalną gospodarkę przestrzenną w mieście,

Obowiązujące od czerwca 2004 r. Rozporządzeniem w sprawie studium precyzuje zawartość tego dokumentu, w odniesieniu do ustawy opzp. Zgodnie z brzmieniem w § 4. 1. Projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej¹;
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy²;

¹

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

²

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;

- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Analizowany dokument składa się z:

- części tekstowej pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysz. (Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysz, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/299/2001 Rady Miasta Przasnysz z dnia 28 grudnia 2001 roku);
- rysunku Studium pt. Polityka przestrzenna i kierunki zagospodarowania, opracowanego w skali 1: 10000,

które stanowią załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Przasnyszu w sprawie uchwalenia zmiany Studium.

-
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
 - 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
 - 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;
 - 9) 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;
 - 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
 - 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
 - 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
 - 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
 - 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Uchwała Nr. XXXIII/230/2005

Rady Miejskiej w Przasnyszu

z dnia 29 października 2006 r.

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5, 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r z poz. zmn), oraz art. 12, ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r, Nr. 80, poz. 717 z póź. zmn) Rada Miejska w Przasnyszu uchwala, co następuje:

§ 1

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza wprowadza się zmiany w części tekstowej, stanowiącej załącznik nr 1, oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 3.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Przasnysza.

§ 3

Traci moc uchwała nr XXXVII/299/2001 r z dnia 28.12.2001 r

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej


mgr Zenon Wojda

Ryc 1. Kopia uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium.

Tymczasem w rozdziale Zakres i zawartość opracowania napisano:
Na studium składają się:

- 2 plansze podstawowe w skali 1:10 000:
 - uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
 - kierunki zagospodarowania przestrzennego.
- Wielobranżowa część opisowa z zestawem plansz w skali 1:25 000.

Bez zmian pozostawiono część rysunkową uwarunkowań, korekty zgodnie z deklaracjami zapisanymi we wstępie dokonano na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Do części opisowej nie załączono zestawu plansz w skali 1:25 000, które w sposób poglądowy uzupełniają treść głównej mapy. Załączniki te, wchodzące w skład studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza uchwalonego w 2001 r., jak wykazano w dalszej części rozdziału posiadały znaczną wartość merytoryczną.

Nie można uznać, że załączniki te są częścią uwarunkowań, która nie podlega zmianom, gdyż ich treść merytoryczna zawiera elementy polityki przestrzennej i kierunków rozwoju. Nadto stanowią one integralną część „Wielobranżowej części opisowej z zestawem plansz w skali 1:25 000” i powinny być do niej załączone w postaci zmienionej lub nie.

Przystępując do analizy „Wielobranżowej części opisowej z zestawem plansz w skali 1:25 000” stwierdzić należy na początku, że stanowi ona zbiór luźnych, przypadkowych i ogólnych informacji o mieście. Struktura tego dokumentu jest chaotyczna, nie pozwala na łatwe, intuicyjne wyszukiwanie kluczowych dla planowania miejscowej informacji, zgodnie z celem któremu ma służyć ten dokument. Części B (Ogólna charakterystyka obszaru opracowania), C (Ocena stanu zagospodarowania – uwarunkowania rozwoju) i D (Polityka przestrzenna miasta – kierunki rozwoju) mimo tego, że tytuły części wyraźnie sugerują zawartość, to ich treść jest zupełnie inna. Np. rozdz. 4 (części B) układ funkcjonalno-przestrzenny miasta zawiera treść, która zdecydowanie odnosi się do realizowanej polityki przestrzennej: „*Studium zakłada modernizację i intensyfikację istniejącego zainwestowania oraz ekspansję inwestycyjną w kierunku północno-wschodnim i fragmentarycznie południowym*”.

Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza pozwala na stwierdzenie, że metodyka opracowania i zawartość merytoryczna tego dokumentu są wzorowane na metodyce tworzenia strategii rozwoju. Nie dziwi to w przypadku studium przyjętego do realizacji w 2001 r., gdyż tradycja opracowywania tych dokumentów była niewielka. **Zmieniony w 2005 r. dokument powinien być dostosowany do obowiązujących w 2005 r. przepisów prawa i należało w trakcie jego tworzenia wykorzystać utrwalaną i stosunkowo bogatą metodykę opracowania studium i jego zmiany.**

W celu oceny zawartości merytorycznej studium za punkt odniesienia przyjęto wyznaczony w ustawie opzp zakres zawartości studium.

3.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

W analizowanym studium, nie znaleziono informacji, które w sposób wyczerpujący opisywałyby to zagadnienie, tak kluczowe dla gospodarki przestrzennej miasta.

Miasto posiada w miarę jednolitą strukturę mieszkalną przenicowaną usługami z wyraźnie oddzielającą się dzielnicą przemysłową. Wraz z kierunkiem rozwoju miasta podyktowanym stanem obecnym i realizacją obowiązującego planu ogólnego, Przasnysz podzielony został na dwie strefy funkcjonalne:

- *centralna i północna: mieszkalno – usługowa,*
- *południowa: przemysłowo – składowa.*

Tereny aktywizacji gospodarczej Przasnysza koncentrują dwa obszary:

- *przemysłowo-składowy w południowej części miasta,*
- *obsługi rolnictwa w zachodniej części miasta.*

Granice podziału stanowi ulica Kolejowa oraz ulica Makowska.

Intensywność wykorzystania terenów przemysłowych nie jest zbyt wysoka.

W strukturze miasta charakterystycznym symptomem jest przenikanie zabudowy zagrodowej, sukcesywnie obudowywanej tkanką miejską z jej infrastrukturą.

Zawarty powyżej opis przeznaczenia i wykorzystania terenów trudno uznać za pełny i dający podstawy do formułowania polityki przestrzennej. Zwrócić należy uwagę, że z dniem 1 stycznia 2004 r. ważność utracił ogólny plan miejscowy miasta Przasnysza, co powinno zostać co najmniej odnotowane w części poświęconej *dotychczasowemu przeznaczeniu terenu.*

3.2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

W analizowanym studium, nie znaleziono informacji, które opisywałyby to zagadnienie.

3.3 Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Zgodnie z powszechnie stosowaną metodyką scharakteryzowano poszczególne elementy środowiska tzn. klimat, gleby, morfologia itp. Ta część Studium opracowana jest w sposób wystarczający i pełny odpowiadający charakterowi opracowania

Rolnicza przestrzeń produkcyjna – zagadnienie zostało zarysowane w 3 (słownie trzech) zdaniach w sposób niewystarczający. O ile w dalszej części studium zakłada się, że jedną z ważniejszych funkcji miasta będzie rolnictwo, to opis jego uwarunkowań należy uznać za niewystarczający.

Leśna przestrzeń produkcyjna - w analizowanym studium, nie znaleziono informacji, które opisywałyby to zagadnienie.

Wielkość i jakość zasobów wodnych – zagadnienie przedstawione w sposób wystarczający i pełny odpowiadający charakterowi opracowania

Wymogi ochrony środowiska - zagadnienie nie zostało opisane w jednym rozdziale jest natomiast zamieszczone w kilku podrozdziałach dotyczących komponentów środowiska.

Wymogi ochrony przyrody - W analizowanym studium, nie znaleziono informacji, które opisywałyby to zagadnienie, choć w części graficznej pojawia się „obszar wskazany do objęcia prawną formą ochrony przyrody”.

Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego - W analizowanym studium, nie znaleziono informacji, które opisywałyby to zagadnienie.

3.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ta część Studium ograniczona jest jedynie do wymienia najwartościowszych obiektów kulturowych. Brak charakterystyki stanu dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

3.5 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

W studium, w minimalnym stopniu przeanalizowano to zagadnienie. Ograniczono się jedynie do analiz demograficznych i opisu stanu bezrobocia. W części studium pt. „Infrastruktura społeczna”, wymieniono szereg instytucji, które świadczą o randze miasta, choć z tej części opracowania nie wynika, że odpowiada ona za jakość życia mieszkańców. Z przyjętej i stosowanej obecnie praktyki planistycznej wynika, że powinien się w tym miejscu

znaleźć opis uwarunkowań, które składają się na całość warunków społecznego funkcjonowania miasta.

3.6 Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

Problematyka ta została poruszona w stopniu niewystarczającym w rozdziale 10.10. „Zagrożenia środowiska przyrodniczego”.

3.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Informacje dot. rozwoju miasta w studium porozrzucane są po całym opracowaniu. Największa ich część wydaje się być skoncentrowana w rozdziałach 3. „Uwarunkowania wewnętrzne rozwoju miasta” oraz 4 „Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju miasta”, w których ograniczono się jedynie do wykonania analizy SWOT. Nie sprecyzowano rzeczywistych potrzeb rozwoju i odpowiadających im uwarunkowań rozwoju.

3.8 Stan prawny gruntów

W analizowanym studium, nie znaleziono informacji, które opisywałyby to zagadnienie.

3.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

W analizowanym studium nie zebrano w jednym miejscu i nie poklasyfikowano wszystkich obiektów i terenów chronionych na obszarze miasta. Informacje te rozrzucone są po całym tekście.

3.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W analizowanym studium, nie znaleziono informacji, które opisywałyby to zagadnienie.

3.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalni oraz zasobów wód podziemnych

Studium zawiera szczątkowe informacje na temat wód podziemnych. Nie znaleziono informacji dotyczących złóż kopalni.

3.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Studium nie zawiera informacji o występowaniu terenów górniczych.

3.13 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Zagadnienia te opisano w rozdziałach 8. „Komunikacja i jej niedomagania” oraz 9. „Infrastruktura techniczna – stan istniejący i możliwości rozbudowy”.

Zagadnienia komunikacyjne mimo, że kluczowe dla rozwoju miasta, jak wspomniano w tekście, opisano w stopniu niewystarczającym. Skupiono się głównie na podaniu nazw ulic, brak jest poważnej diagnozy, która byłaby efektem analiz elementów funkcjonalnych i komunikacji.

Zagadnienia infrastrukturalne – w części studium poświęconej diagnozie przedstawiono bardzo ogólne dane, uzupełnione bardzo ogólnym opisem. W części diagnostycznej pojawia się wiele zapisów odnoszących się do polityki przestrzennej.

3.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W analizowanym studium, nie zamieszczono informacji, które opisywałyby to zagadnienie. Błędem w toku opracowania zmiany studium było nie zaktualizowanie uwarunkowań oraz nie uzupełnienie brakujących informacji. Korekty polityki przestrzennej i kierunków rozwoju dokonano w oparciu o „stary” stan faktyczny, który nie uwzględniał tak istotnych faktów jak wstąpienie Polski do UE lub uchwalenie w 2004 r. planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

3.15 Kierunki i polityka przestrzenna – założenia zmiany dokumentu

Część D studium pt. „Polityka przestrzenna miasta – kierunki rozwoju przestrzennego” odnosi się we wstępie do zapisów ustawy opzp. Sprecyzowano, które zagadnienia nie zostały określone ze względu na brak przesłanek. Są to:

1. tereny wyłączone spod zabudowy;
2. obszary i zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
3. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
4. obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych;
5. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
6. obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych;
7. obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji;
8. stref ochronnych terenów zamkniętych.

W odniesieniu do pkt 1. przepisy odrębne wyraźnie precyzują na jakich obszarach należy wprowadzić zakaz zabudowy (np. narażone na niebezpieczeństwo powodzi).

Pozostałe punkty, ze względu na skalę i charakter miasta nie budzą zastrzeżeń.

3.16 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

W analizowanym studium w rozdziałach „Skala i tempo rozwoju miasta” oraz „Układ funkcjonalno-przestrzenny – możliwości rozwoju miasta” zawarto kierunki zmian w strukturze miasta.

3.17 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Zaproponowano formę zapisu charakterystyczną dla planu ogólnego, w której wskazano „preferowaną podstawową funkcję użytkowania terenu”, którą uzupełniono innymi postulatami. Postulaty te noszą czasem charakter restrykcyjny np. „... Zakaz wydzielania działek o pow. mniejszej niż 1500m²” (dla obszaru 1MUR), innym razem zapisy te są bardzo liberalne np. „dopuszczalne wszystkie formy budownictwa towarzyszącego spełniającego wymogi odrębnych przepisów i norm” (dla obszaru 1ME).

W odniesieniu do terenów Z1 proponuje się „preferowane” podstawowe przeznaczenie – ciąg ekologiczny przewietrzający strukturę miejską” doprecyzowanie takiego nieprawego zapisu w planie miejscowym może być utrudnione.

Nie zaproponowano wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla większości obszarów funkcjonalnych. Wskaźnik ten, jako jedyny powinien być obowiązkowo zaproponowany w studium.

Zwieńczeniem rozdziału jest zapis:

„Studium dopuszcza przeznaczanie pod zabudowę innych, poza wskazanymi w p. 3.1. - - 3.5., terenów, korekty przebiegu granic pomiędzy poszczególnymi terenami wyznaczonymi ustaleniami graficznymi rysunku studium - pod warunkiem jednak spełnienia wymogów wynikających z przepisów z zakresu gospodarki przestrzennej i niesprzeczności z uwarunkowaniami przestrzennymi”.

Takie dopuszczenie umożliwi realizację skrajnie liberalnej polityki przestrzennej, legitymizuje wszelkie działania inwestycyjne, które mogą wywołać poważne konflikty przestrzenne i jako ewidentnie sprzeczny z nadrzędnym celem w planowaniu przestrzennym, jakim jest ład przestrzenny powinien zostać zastąpiony o wiele bezpieczniejszym dla użytkowników przestrzeni zapisem.

3.18 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

W analizowanym studium w rozdziałach „Środowisko przyrodnicze kierunki działań” oraz „Wykorzystanie układu obszarów przyrodniczych” zgromadzono zasady ochrony środowiska i pożądane kierunki działań. Rozdziały te cechuje bardzo wysoki stopień ogólności postulatów oraz przejęcie niektórych zapisów z aktów prawnych wyższego szczebla.

3.19 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Problematyka polityki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w kontekście przestrzennym została szeroko, acz bardzo niestarannie opisana w rozdziale pt. „Uwarunkowania i polityka utrzymania i ochrony wartości kulturowych”. Główną wartością tego opracowania jest pełny wykaz obiektów zabytkowych, niestety bez podziału na obiekty znajdujące się w rejestrze lub ewidencji konserwatora zabytków. Wskazano i opisano strefy ochrony konserwatorskiej jednak niektóre postulaty np. „Ewentualne inwestycje należy **uzgodnić** z Konserwatorem Zabytków” zapisane dla strefy ochrony konserwatorskiej K wydają się być zbyt restrykcyjne.

W tej części studium pojawiają się także zapisy mało konkretne, nie pociągające za sobą działań np. „...stworzenie właściwych „poszerzeń architektonicznych” eksponujących i wyodrębniających pierzeje Starego Miasta i odsłonięcie cennych obiektów zabytkowych”.

W tej części studium postuluje się opracowanie planów miejscowych dla stref ochrony konserwatorskiej E i K, których zasięgu przestrzennego nie wskazano.

3.20 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Problematykę rozwoju komunikacji w mieście Przasnysz szeroko opisano w rozdziale „Usprawnienia układu komunikacyjnego”. Zastrzeżenie budzi jedynie w tym wypadku zapisanie sztywnych wartości opisujących szerokość ulic w zależności od ich klasy i brak zapisu dopuszczającego odstępstwa w przypadku np. istnienia zabudowy lub ochrony układu urbanistycznego.

Zagadnienia infrastruktury technicznej zawarto w rozdziałach: „Zaopatrzenie miasta w wodę – kierunki rozwoju”, „Gospodarka ściekowa – kierunki rozwoju”, „Gospodarka odpadami – kierunki rozwoju”, „Zaopatrzenie w energię elektryczną – kierunki rozwoju”

większość zawartych w nich postulatów ma charakter bardzo ogólny. Bazuje na słabym rozpoznaniu problematyki.

3.21 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Nie wskazano i nie wymieniono obszarów kluczowych dla funkcjonowania miasta. Informacje o istnieniu takowych rozproszone są po całym opracowaniu, zarówno po części poświęconej uwarunkowaniom jak i po części kierunkowej.

3.22 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ...

Nie wskazano i nie wymieniono obszarów kluczowych dla funkcjonowania miasta i regionu. Informacje o istnieniu takowych są niepełne i rozproszone są po całym opracowaniu, zarówno po części poświęconej uwarunkowaniom jak i po części kierunkowej.

3.23 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszary przestrzeni publicznej

Studium wymienia wielokrotnie obszar Starego Miasta, jednak na załączniku graficznym nie wskazano granic opracowania tego planu. W studium z 2001 r., na załączniku graficznym pt. „Tereny inwestycyjne a bonitacja gleb” pokazano zasięg planu do opracowania.

3.24 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

Studium wymienia do opracowania planu miejscowego 8 obszarów. Są to:

- Jednostka Przyszpitalna,
- Waliszewo,
- Zawodzie,
- Królewiecka,
- Orlika,
- Jednostka Północna,
- Stare Miasto,
- Jednostka Południowa

jednak na załączniku graficznym nie wskazano granic opracowania tego planu. W studium z 2001 r., na załączniku graficznym pt. „Tereny inwestycyjne a bonitacja gleb” pokazano zasięg planu do opracowania.

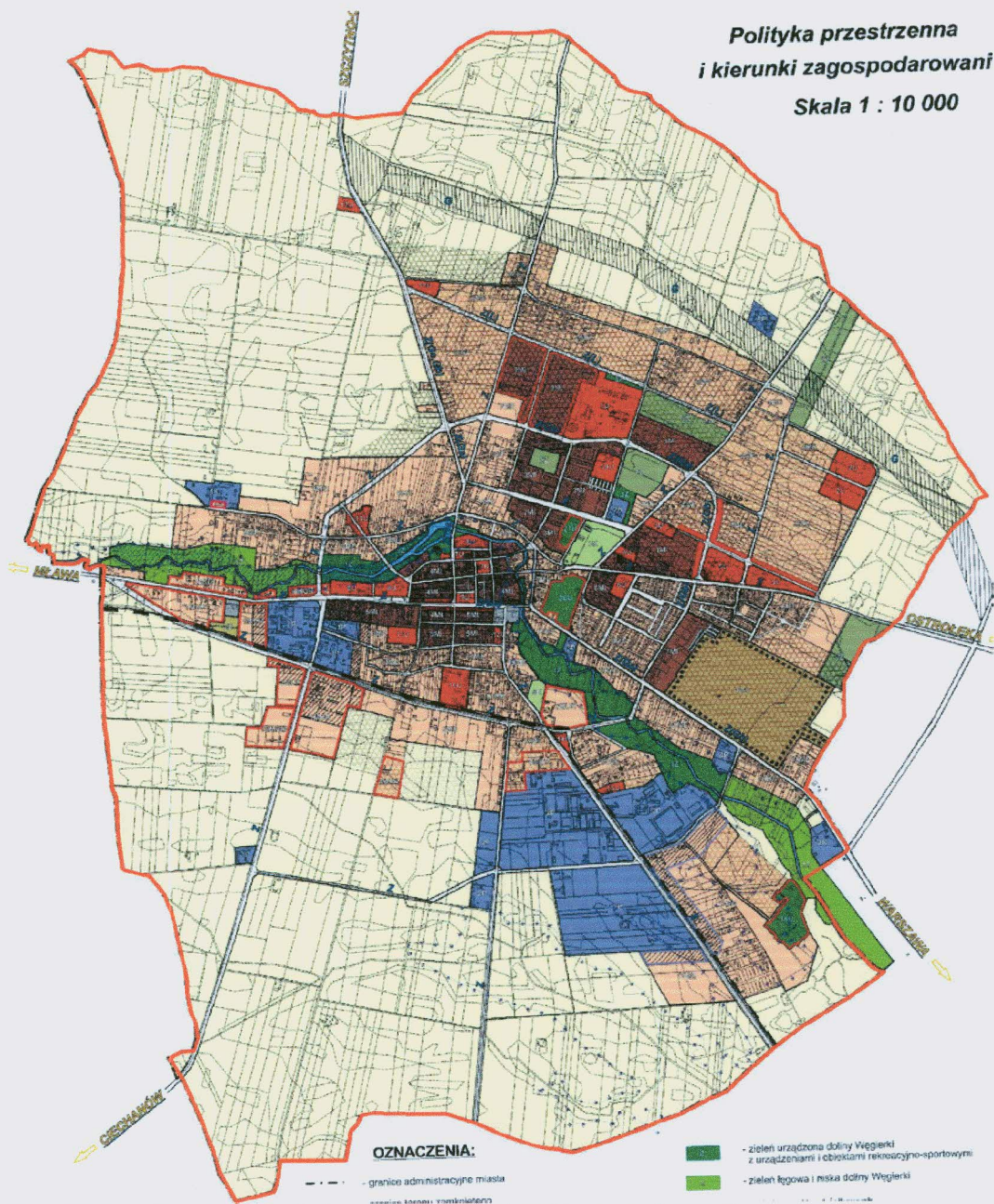
3.25 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Politykę przestrzenną dotyczącą kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej zawarto w podrozdziale 11.2 Rolnictwo, będącego częścią rozdziału Podstawy rozwoju gospodarczego miasta.

3.26 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

W studium nie opisano polityki przestrzennej dotyczącej tych terenów.

3.27 Załącznik graficzny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysz.



Ryc. 2 Załącznik graficzny polityka przestrzenna i kierunki zagospodarowania.

Mapa wynikowa Studium w skali 1 : 10 000 zawiera następującą treść:

- Granice administracyjne miasta
- Granice terenu zamkniętego
- Kolejka wąskotorowa
- Wody powierzchniowe
- Komunikacja (G – główne, Z – zbiorcze, nieoznaczone - lokalne)

- Przeznaczenie terenu wraz z symbolami terenu:
- ME – tereny mieszkaniowe ekstensywne,
- MI – tereny mieszkaniowe intensywne,
- ME – tereny mieszkaniowe ekstensywne, w tym z usługami wbudowanymi (czerwony pasek), (brak na mapie)
- MI – tereny mieszkaniowe intensywne, w tym z usługami wbudowanymi (czerwony pasek), (brak na mapie)
- ME MI MUR – tereny mieszkaniowe z towarzyszącymi usługami (brak na mapie)
- U – tereny usług wydzielonych,
- U- tereny usług z dużym udziałem zieleni (ponad 50 % powierzchni biologicznie czynnej) (zielony kolor),
- Z – zieleń urządzona doliny Węgierki z urządzeniami i obiektami rekreacyjno-sportowymi,
- Z – zieleń łęgowa i niska doliny Węgierki,
- Z – zieleń ogrodów działkowych,
- P – tereny przemysłu,
- K – teren cmentarzy, obsługi i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej,
- Tereny rolne,
- Teren wojskowy
- Teren planowanego zbiornika retencyjnego,
- Tereny o zmienionej grafice (prawdopodobnie zaznaczono obszary, które w skutek zmiany studium zmieniły swoją funkcję),
- Obszary ograniczonego zainwestowania,
- Rezerwa terenów rolniczych pod obwodnicę w obszarze niezurbanizowanym,
- Granice obszarów zagrożonych powodzią
- Teren usytuowania pomników przyrody (6 szt. dębów szypułkowych)

Załącznik graficzny opracowano na podkładzie mapy ewidencyjnej zawierającej: granice nieruchomości, granice klasoużytków, obrysy budynków. Tymczasem Rozporządzenie w sprawie Studium precyzuje w § 5. 1. Projekt rysunku studium sporządza się na kopii **mapy topograficznej**, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5.000 do 1:25.000.

Pozwala także posiłkować się innymi materiałami kartograficznymi takimi jak: mapy zasadnicze, katastralne, fotomapy lub ortofotomapy oraz zdjęcia lotnicze i satelitarne, przy sporządzaniu opracowań, analiz, prognoz i studiów sporządzonych na potrzeby projektu studium.



Ryc. 3 Legenda do załącznika graficznego polityki przestrzennej i kierunki zagospodarowania.

Na przedmiotowej mapie brak jest wskazania m.in.:

- Strefy ochrony konserwatorskiej,
- Zasięgu planów miejscowych wskazanych do opracowania,
- Przebiegu infrastruktury technicznej o zasięgu ponadlokalnym (np. linii energetycznych 110 kV)
- Obszarów dla których będzie trzeba uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- Obszarów przestrzeni publicznej,
- Granic terenów zamkniętych,
- Obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- Obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

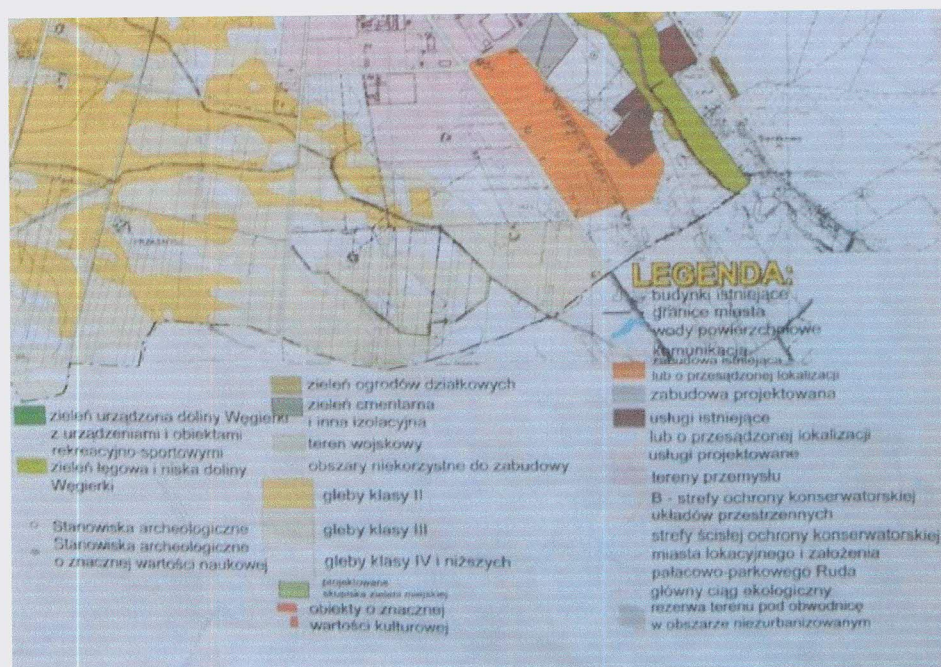
3.28 Mapa uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

W elaboracie studium zapisano „...projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysz przygotowano bez istotnych zmian jego I części – uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Dokonano jedynie w części tekstowej tej części studium zmian technicznych oraz porządkowych, nie posiadających znaczenia merytorycznego, **część rysunkową pozostawiając bez zmian**”³.

Mapa uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000, nie została zmieniona uchwałą w sprawie zmiany studium. Przedmiotowa uchwała nie przywołuje jej jako załącznika graficznego, choć elaborat zawiera informacje na ten temat. Mapa zawiera następującą treść:

³ Wyróżnienie autora analizy.

- Zieleni urządzona doliny Węgierki z urządzeniami i obiektami rekreacyjno-sportowymi
- Zieleni łąkowa i niska doliny Węgierki
- Stanowiska archeologiczne
- Stanowiska archeologiczne o znacznej wartości
- Zieleni ogrodów działkowych
- Zieleni cmentarna i inna izolacyjna
- Teren wojskowy
- Obszary niekorzystne do zabudowy
- Gleby klasy II
- Gleby klasy III
- Gleby klasy IV i niższych
- Projektowane skupiska zieleni miejskiej
- Obiekty o znacznej wartości kulturowej
- Budynki istniejące
- Granice miasta
- Wody powierzchniowe
- Komunikacja
- Zabudowa istniejąca lub o przesądzonej lokalizacji
- Zabudowa projektowana
- Usługi istniejące lub o przesądzonej lokalizacji
- Usługi projektowane
- Tereny przemysłu
- B – strefy ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych
- Strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej miasta lokacyjnego i założenia pałacowo-parkowego Ruda
- Główny ciąg ekologiczny
- Rezerwa terenu pod obwodnicę w obszarze niezurbanizowanym.



Ryc. 4 Legenda do załącznika graficznego uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa mapa prezentuje zarówno treści zagospodarowania jak i założenia polityki przestrzennej. Jej treść winna być zmodyfikowana w trakcie procedury zmiany studium, gdyż z dniem 1 stycznia 2004 r. utraciły ważność plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1995 r. Tak więc nie można już było mówić o przesądzonej lokalizacji.

3.29 Załączniki graficzne do tekstu studium z 2001 r.:

W przedmiotowym opracowaniu poddano merytorycznej analizie treść załączników, które wchodziły w skład starego studium i nie znalazły się w dokumencie uchwalonym w 2005 r. Informacje te mogą być ewentualnie wykorzystane w trakcie kolejnej zmiany studium.

Załącznikami do części tekstowej Studium z 2001 r. jest 12 map tematycznych:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania i polityka utrzymania i ochrony wartości kulturowych rejonu staromiejskiego. Załącznik opracowano w skali 1:5 000 i obejmuje jedynie fragment najstarszej części miasta. Objaśnienia do mapy nie precyzują, które informacje zawarte na tej mapie stanowią uwarunkowania, które zaś stanowią politykę ochronną. Na mapie pokazano:

- Budynki o znacznej wartości zabytkowej (w tym zabytki) – zwrócić należy uwagę na to, że w prawie nie istnieje pojęcie „znaczna wartość zabytkowa”. Studium, które jest dokumentem powiązaniem z prawem miejscowym musi odnosić się do terminologii zdefiniowanej w prawie.
- Strefa ekspozycji (osie widokowe i otwarcia).
- Stanowiska archeologiczne.
- Tereny zieleni nadrzecznej.
- Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej miasta lokacyjnego.
- Granica parku miejskiego.
- Strefa K (krajobrazu kulturowego).
- Strefa B (strefa ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych).
- Zieleń cmentarna.
- Strefa W (obserwacji archeologicznej).

W podsumowaniu należy zwrócić uwagę na nieuporządkowaną legendę. Na mapie zaznaczono numery przy wybranych budynkach o znacznej wartości zabytkowej, domyślnie należy się, że numery te odpowiadają wykazowi obiektów zabytkowych zamieszczonemu w części tekstowej w rozdziale 12.2. Niemniej ani w części tekstowej nie ma odwołania do mapy, ani w legendzie do mapy nie odwołano się do tekstu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania rozwoju. Załącznik opracowano w skali 1:5 000 i obejmuje jedynie fragment miasta – rejon jednostki wojskowej. Objaśnienia do mapy i prezentowana treść załącznika jest nieadekwatna do tytułu mapy. W treści i legendzie jest zbliżona do załącznika „Uwarunkowania i polityka utrzymania i ochrony wartości kulturowych rejonu staromiejskiego”. Sądzić można zatem, że błędnie zatytułowano mapę. Przyjmując, że jej zakres merytoryczny odpowiada mapie wspomnianej wyżej i jest jej kontynuacją dla innej części miasta, to ocenę powyższego załącznika można zastosować odpowiednio.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Polityka przestrzenna i kierunki zagospodarowania. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto. Mapa prezentuje podział miasta na jednostki funkcjonalne:

- Zieleń urządzona doliny Węgierki z urządzeniami i obiektami rekreacyjno-sportowymi,
- Zieleń łąkowa i niska doliny Węgierki,
- Tereny usług z dużym udziałem zieleni (ponad 50% powierzchni biologicznie czynnej),
- Zieleń ogrodów działkowych,
- Zieleń cmentarna i inna izolacyjna,
- Teren wojskowy,
- Tereny rolne,
- Projektowane skupiska zieleni miejskiej,
- Budynek istniejący
- Granica miasta,
- Wody powierzchniowe,
- Komunikacja,
- Kolejka wąskotorowa,
- Tereny mieszkaniowe ekstensywne, w tym z usługami wbudowanymi
- Tereny mieszkaniowe intensywne, w tym z usługami wbudowanymi
- Tereny mieszkaniowe z towarzyszącymi usługami
- Tereny usług wydzielonych
- Tereny usług komunalnych / transportu pasażerskiego
- Tereny przemysłu
- Rezerwa terenu pod obwodnicę w obszarze niezurbanizowanym.

Opisywana mapa jest rozbieżna w stosunku do planszy głównej studium w skali 1:10 000. Brak odwołań do części tekstowej. Tytuł załącznika graficznego wprowadza w błąd, sugerując o wiele głębszą treść niż sam prezentuje. Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto, choć jego część znalazła się przypadkowo poza mapą. Mapa jest hybrydą informacji, które zupełnie nie współgrają z jej tytułem. Uwarunkowania, a zatem stan istniejący powinien odnosić się do stanu teraźniejszego. Tymczasem oprócz zainwestowania istniejącego i przesądzonego pojawia się zabudowa projektowana, projektowane skupiska zieleni miejskiej i usługi projektowane. W opisie do mapy pojawił się także pewien skrót myślowy, który na innych mapach będzie kontynuowany. Zamiast oznaczenia zabudowy mieszkaniowej istniejącej wprowadzono oznaczenie zabudowa istniejąca. W dalszej części legendy wyróżniono natomiast usługi i przemysł (które jakoby do zabudowy nie należą). Na mapie znajdują się symbole, co do których nie ma odniesienia w legendzie np. cyfry 3 (przy ul. Leszno i Polnej), gwiazdka (przy ul. Rostkowskiej) oraz kropka (w rejonie skrzyżowania ul. Piłsudskiego i szosy Ciechanowskiej) oraz obszar potencjalnie usługowy (na wsch. od ul. Wojska Polskiego). Na mapie całkowicie niewidoczne są obiekty o znacznej wartości zabytkowej, a także obszary niekorzystne do zabudowy. Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Kierunki i kształtowanie walorów ekologicznych miasta. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto. Mapa prezentuje istotne elementy polityki przestrzennej, które są całkowicie niezwiązane z częścią tekstową studium. Pojawiają się dwa

bardzo istotne z punktu widzenia funkcjonowania przyrody w mieście wskazania: obszar wskazany do objęcia prawną formą ochrony przyrody oraz zieleń spinająca śródmieście. W części tekstowej nie wspomniano jaką formę ochrony przyrody proponuje się dla miejskiego odcinka Węgierki oraz jaką rolę ma pełnić zieleń spinająca, jakie dopuszcza się w tej strefie funkcje terenu. Niezrozumiałym jest związek pomiędzy ochroną ujęć wody głębinowej a tytułem mapy. Nigdzie w tekście nie znaleziono określenia „zieleń ekstensywna ogrodów osiedlowych przydomowych oraz terenów usługowo-przemysłowych” wnosić należy na podstawie zasięgu przestrzennego tego wydzielenia, że mowa jest tu o terenach zabudowanych i **wskazanych do zabudowy**⁴. Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Uwarunkowania przyrodnicze i kierunki rozwoju. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto. Tytuł mapy całkowicie nie odpowiada prezentowanej treści. Mapa jest odmianą załącznika **Kierunki i kształtowanie walorów ekologicznych miasta**. Dodano kilka nowych elementów: większe kotłownie, obiekty stwarzające potencjalne zagrożenie dla środowiska, zagrożenia klimatem akustycznym ciągi pieszo-rowerowe. Zagadnienia te zostały w sposób śladowy opisane w części tekstowej. Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Polityka przestrzenna – kierunki przekształcenia układu komunikacyjnego. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto. Mapa prezentuje podział dróg w mieście na klasy. Nieoznaczone w legendzie koła na mapie zapewne oznaczają skrzyżowania. Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Tereny inwestycyjna a bonitacja gleb. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto. Jest to załącznik, który prezentuje najistotniejszą treść – wskazanie obszarów do opracowania planu miejscowego. Jednocześnie mapa prezentuje tereny przeznaczone do zainwestowania w dotychczas obowiązującym planie miejscowym zatwierdzonym uchwałą nr XXIII/133/92 z dnia 30 listopada 1992 r. W legendzie dwukrotnie powtórzono oznaczenia bonitacyjne gleb. Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Infrastruktura techniczna – uwarunkowania i kierunki rozwoju - kanalizacja. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto. Sieć projektowanej kanalizacji na mapie i w legendzie oznaczona jest w inny sposób, niezrozumiałym jest wskazanie stacji uzdatniania wody w treści tej mapy. Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

⁴ Wyróżnienie autora analizy.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Infrastruktura techniczna – uwarunkowania i kierunki rozwoju - wodociągi. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto. Mapa prezentuje istniejącą magistralną sieć wodociągową. Z nieznanych przyczyn nie oznaczono na mapie stacji uzdatniania wody, która znalazła się na załączniku **Infrastruktura techniczna – uwarunkowania i kierunki rozwoju - kanalizacja.** Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Infrastruktura techniczna – uwarunkowania i kierunki rozwoju - gazownictwo. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto. W związku z brakiem sieci gazowej w mieście mapa prezentuje wyłącznie planowaną sieć gazową. Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

Przasnysz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Infrastruktura techniczna – uwarunkowania i kierunki rozwoju - elektroenergetyka. Załącznik opracowano w skali 1:25 000 i obejmuje całe miasto. Mapa nie pokazuje głównych sieci przesyłowych 110 kV. Na schemacie brązową kropką przedstawiono stację transformatorową 110/15kV, tzw. GPZ. Granica miasta jest niezgodna z oznaczeniem w legendzie.

3.30 Podsumowanie

Materiał zgromadzony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza nie prezentuje wysokiej wartości merytorycznej. Stąd jego przełożenie na plany miejscowe ogranicza się jedynie do przeznaczenia terenu.

Dokument ten jest niezgodny z obowiązującym prawem w zakresie planowania przestrzennego, nie opisuje i nie wskazuje wielu zagadnień kluczowych dla określenia polityki przestrzennej.

Dokument ten nie integruje w zakresie lokalizacji innych polityk i planów tworzonych na szczeblu lokalnym, powiatowym i regionalnym.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza

Jak już wspomniano do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza uchwalonego w 2001 r. dołączono załącznik „Tereny inwestycyjne a bonitacja gleb”, który prezentował zasięg przestrzenny 8 planów miejscowych, które wskazano do opracowania. W elaboracie zmiany studium, dokonanej w 2005 r. nie zamieszczono załączników graficznych, mimo pozostawienia niezmienionej części tekstowej, w której znalazło się odwołanie do przywołanej wyżej mapy. Brak na załączniku graficznym takiej informacji powoduje, że obecnie miasto nie jest zobligowane do opracowania planów miejscowych. Oznacza to, że Rada Miejska może swobodnie kształtować granice opracowywanych planów miejscowych, niezależnie od tych wskazanych w 2001 r.

Obowiązujące Studium wymienia następujące obszary do opracowania planu miejscowego, bez precyzowania ich zasięgu (taki zapis jest niezgodny z ustawą opzp):

1. „Jednostka Południowa”
2. „Orlika”
3. „Jednostka Północna”
4. „Jednostka Przyszpitalna”
5. „Waliszewo”
6. „Królewiecka”
7. „Zawodzie”
8. „Stare Miasto”

Dotychczas z w/w listy opracowano 6 planów, jednak ich zasięg przestrzenny odbiega od pierwotnie założonego. Poniżej zaprezentowano rozbieżności w zasięgu pomiędzy wnioskowanymi na podstawie studium⁵ planami a zasięgiem obowiązujących planów.

Dotychczas (kwiecień 2009 r.) miasto Przasnysz opracowało 10 planów miejscowych. Ich łączna powierzchnia wynosi 167,4 ha, co stanowi 6,6 % powierzchni miasta oraz 17,6% wszystkich wskazanych w studium terenów inwestycyjnych.

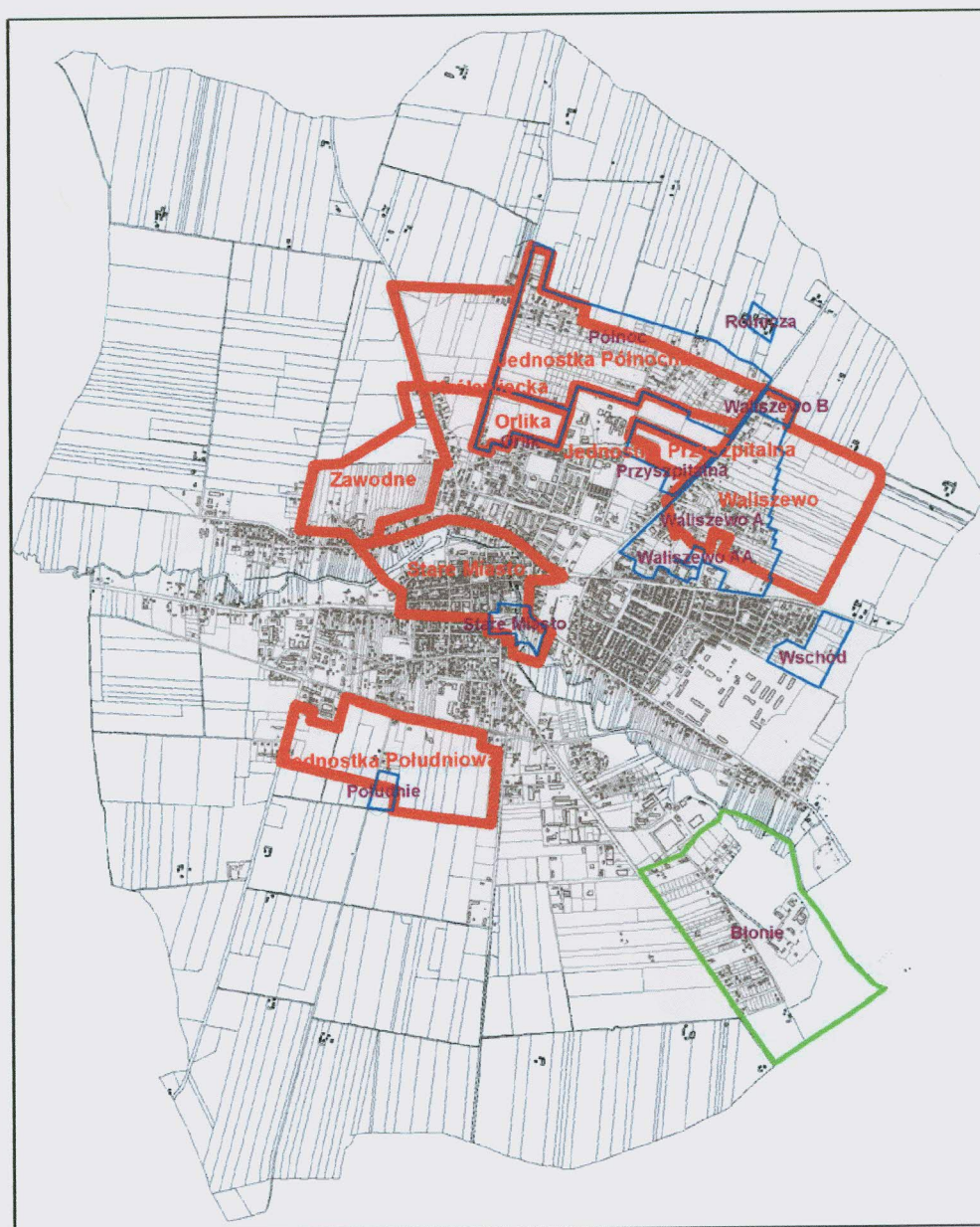
Poniżej zamieszczono wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza:

Nazwa	Nr i data podjęcia uchwały	Powierzchnia w ha	Przeznaczenie terenu
„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
„Rolnicza”	XXXVI/259/2006 z dnia 16 lutego 2006 r.	2,1	Zabudowa produkcyjna o profilu ubojnia zwierząt rzeźnych
„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 technicznej

⁵ Załącznik do studium z 2001 r. „Tereny inwestycyjne a bonitacja gleb”

Nazwa	Nr i data podjęcia uchwały	Powierzchnia w ha	Przeznaczenie terenu
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
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
Jednostka Północ	XXXVIII/267/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 r.	73,3	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej Teren zabudowy usługowej
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
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,
Jednostka PRZYSZPITALN A	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
“WALISZEWO cz. B”, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Baranowskiej	XVIII/103/2007z dnia 29 listopada 2007 r.	2,9	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

W wyniku porównania zasięgu oraz zawartości merytorycznej obowiązujących planów miejscowych stwierdza się ich zgodność z polityką przestrzenną wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza.



Plany miejscowe

- Obowiązujące plany miejscowe
- Plany miejscowe w trakcie opracowania
- Zasięg planów miejscowych wskazanych do opracowania w 2001 r.
- Zasięg terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium

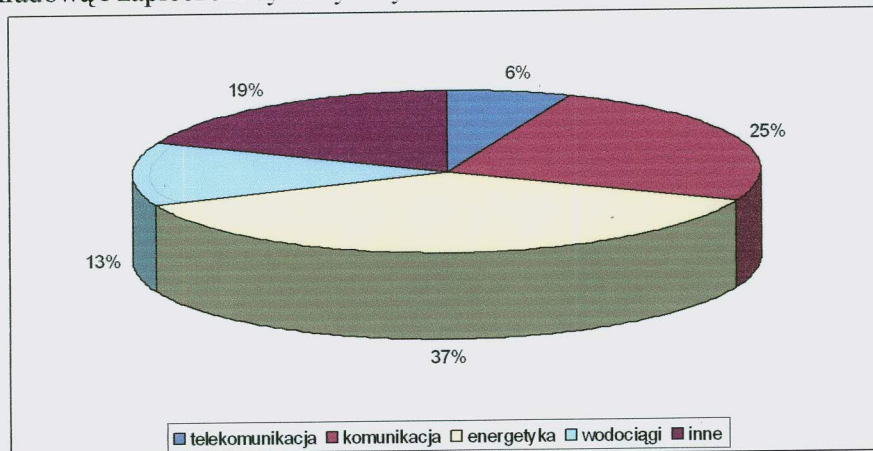
Ryc. 5 Zasięg przestrzenny planów miejscowych opracowanych i wnioskowanych w studium z 2001 r.

Na podstawie powyższego zestawienia widać, że potrzeby planistyczne oszacowane w 2001 r. zostały zrealizowane w niewielkim stopniu.

5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W latach 2006 -2008 wydano łącznie 62 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa można je wydawać jedynie w przypadku braku planu miejscowego. Katalog przedsięwzięć, dla których można wydawać przedmiotowe decyzje jest ściśle zdefiniowany.

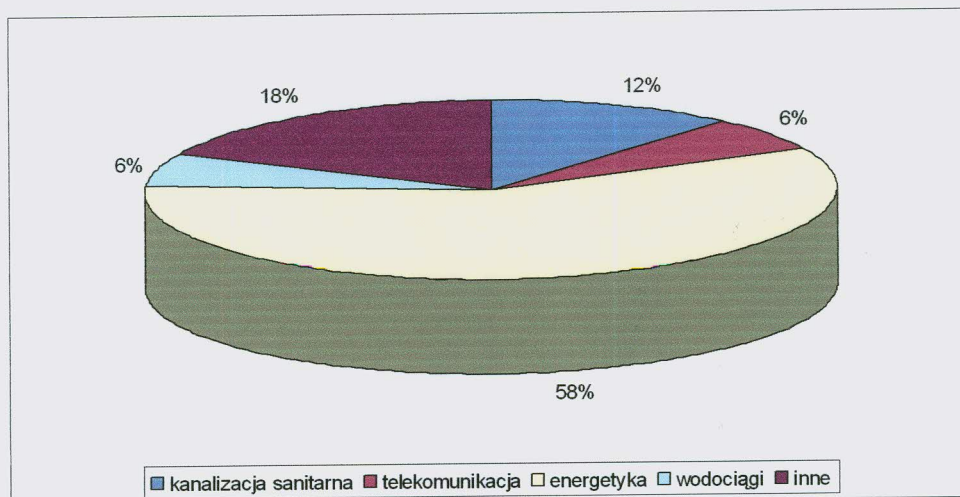
W roku 2006 wydano 16 decyzji. Ich cel prezentuje poniższy wykres. Poza decyzjami o charakterze infrastrukturalnym na uwagę zasługuje decyzja dotycząca budowy hali sportowej z aulą wykładową i zapleczem dydaktycznym.



Ryc. 6. Cel wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w roku 2006.

W roku 2007 wydano 18 decyzji. Ich cel prezentuje poniższy wykres. Poza decyzjami o charakterze infrastrukturalnym na uwagę zasługują:

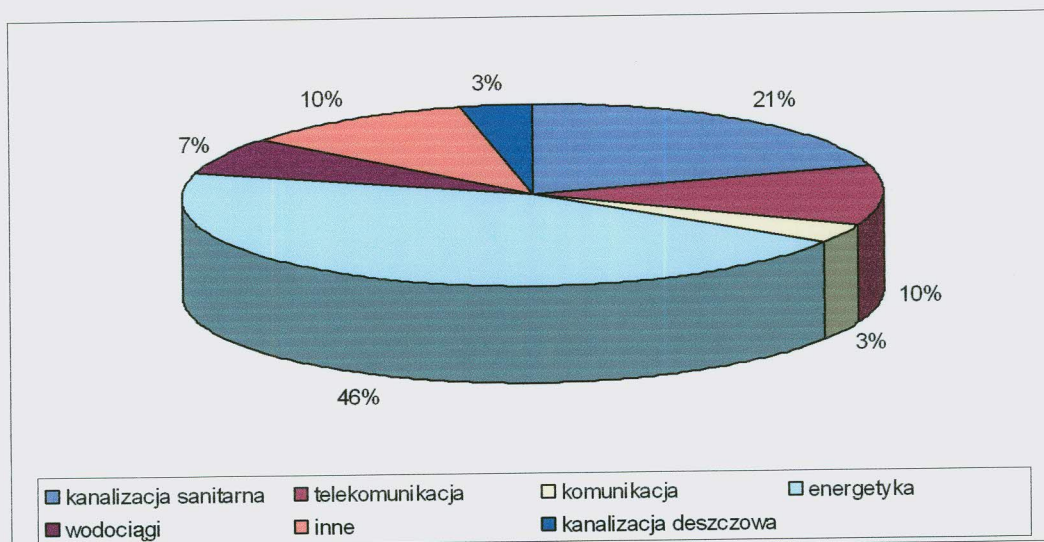
- Przebudowa budynku ratusza
- Przebudowa infrastruktury sportowej stadionu miejskiego
- Rozbudowa Centrum Kształcenia Praktycznego



Ryc. 7. Cel wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w roku 2007.

W roku 2008 wydano 29 decyzji. Cel ich wydania prezentuje poniższy wykres. Poza decyzjami o charakterze infrastrukturalnym na uwagę zasługują:

- Rewitalizacja Rynku Miejskiego
- Budowa Powiatowej Biblioteki Publicznej



Ryc. 8. Cel wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w roku 2008.

6. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Polityka miasta w zakresie wykorzystania decyzji wzięt do kształtowania przestrzeni powinna zmierzać do całkowitego ich wyeliminowania. Możliwe to będzie w chwili pokrycia wszystkich terenów przewidzianych do zainwestowania planami miejscowymi.

Stosowanie w bieżącej polityce przestrzennej decyzji wzięt pociąga za sobą szereg korzyści, których trudno, z punktu widzenia zarządzania miastem nie dostrzec. Do najważniejszych należą:

- Skuteczność.
- Niskie koszty wydania.
- Szybkość wydania w porównaniu z opracowaniem planu miejscowego.
- Wydanie decyzji nie pociąga za sobą skutków finansowych dla miasta związanego z wykupem gruntów.

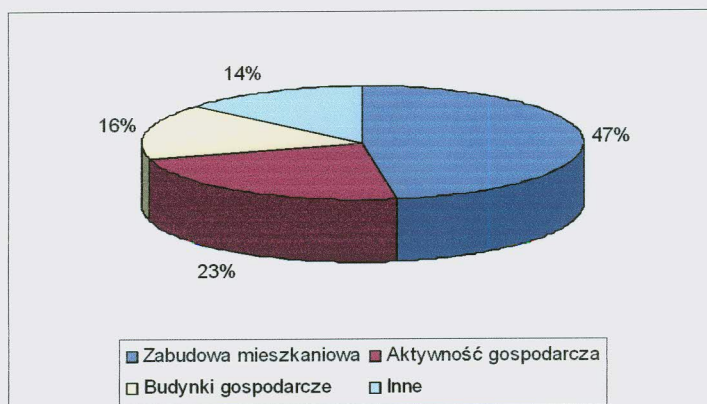
Niespełna 1/5 terenów inwestycyjnych miasta pokryta jest planami miejscowymi dlatego też dla pozostałych 80% terenu wydawane są według potrzeb decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 62 ustawy opzp.

W latach 2006 – 2008 wydano łącznie 256 decyzji, z czego:

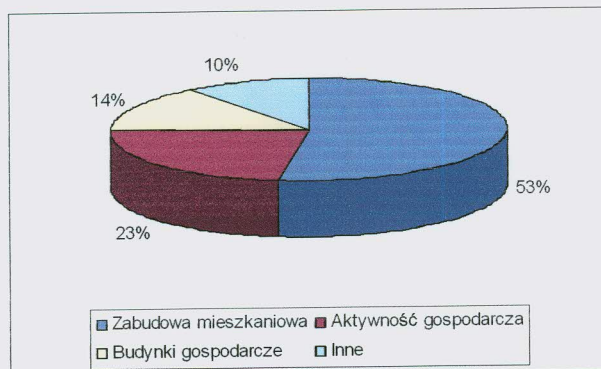
- 97 decyzji w 2006r.
- 81 decyzji w 2007 r.
- 81 decyzji w 2008 r.

Poniżej na wykresach zaprezentowano rodzaj zamierzenia dla którego wydano decyzje wzięt. Zastosowano następujące wydzielenia:

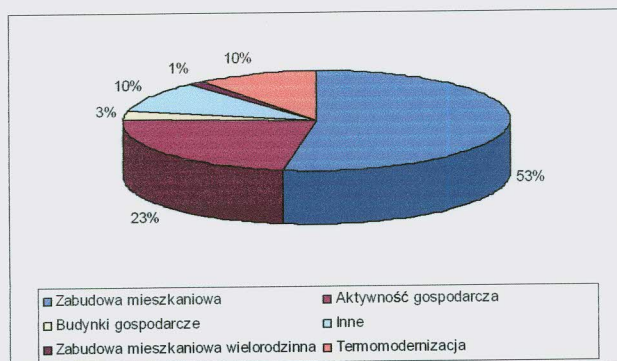
- Zabudowa mieszkaniowa (budowa rozbudowa, nadbudowa budynku mieszkalnego, zmiana sposobu użytkowania budynku na cele mieszkaniowe itp.).
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (o ile wydano decyzje).
- Aktywność gospodarcza (budowa budynku usługowego, produkcyjnego, magazynowego itp.).
- Budynki gospodarcze (budowa garażu, budynku gospodarczego).
- Inne (zmian konstrukcji dach, budowa płyty obornikowej, silosów na zboże itp.).
- Termomodernizacja budynku (o ile wydano decyzje).



Ryc. 9. Cel wydania decyzji wzięt w roku 2006.



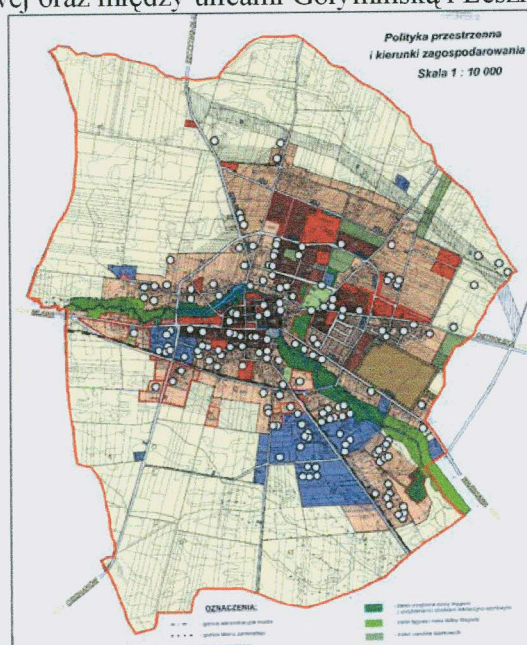
Ryc. 10. Cel wydania decyzji wzziat w roku 2007.



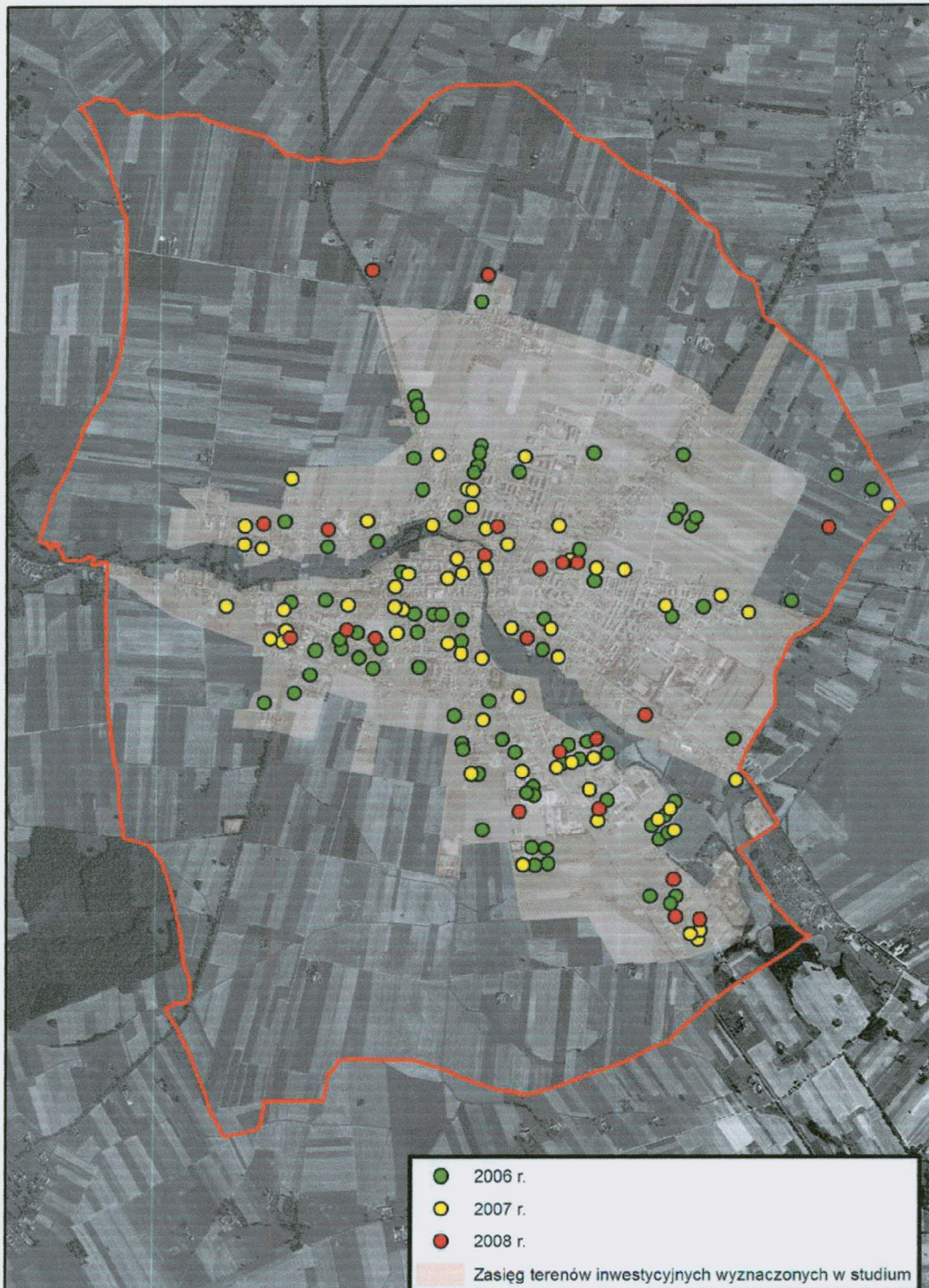
Ryc. 11. Cel wydania decyzji wzziat w roku 2008.

Przestrzenny rozkład decyzji wzziat prezentuje poniższa mapa. Istotnym jest fakt, że znakomita większość decyzji wydawana jest dla obszarów, które znajdują się w granicach terenów wskazanych do zainwestowania w obowiązującym studium. Wyjątek stanowią wschodnie peryferia miasta, położone nieopodal osiedla Waliszewo.

Rozkład przestrzenny decyzji wskazuje na zapotrzebowanie na przygotowanie planów zagospodarowania przestrzennego w rejonie miasta pomiędzy doliną Węgierki a torami nieczynnej kolei wąskotorowej oraz między ulicami Goły mińska i Leszno.



Ryc. 12. „Zgodność” decyzji wzziat ze studium.



Ryc. 13. Decyzje wzięte wydane w latach 2006-2008.

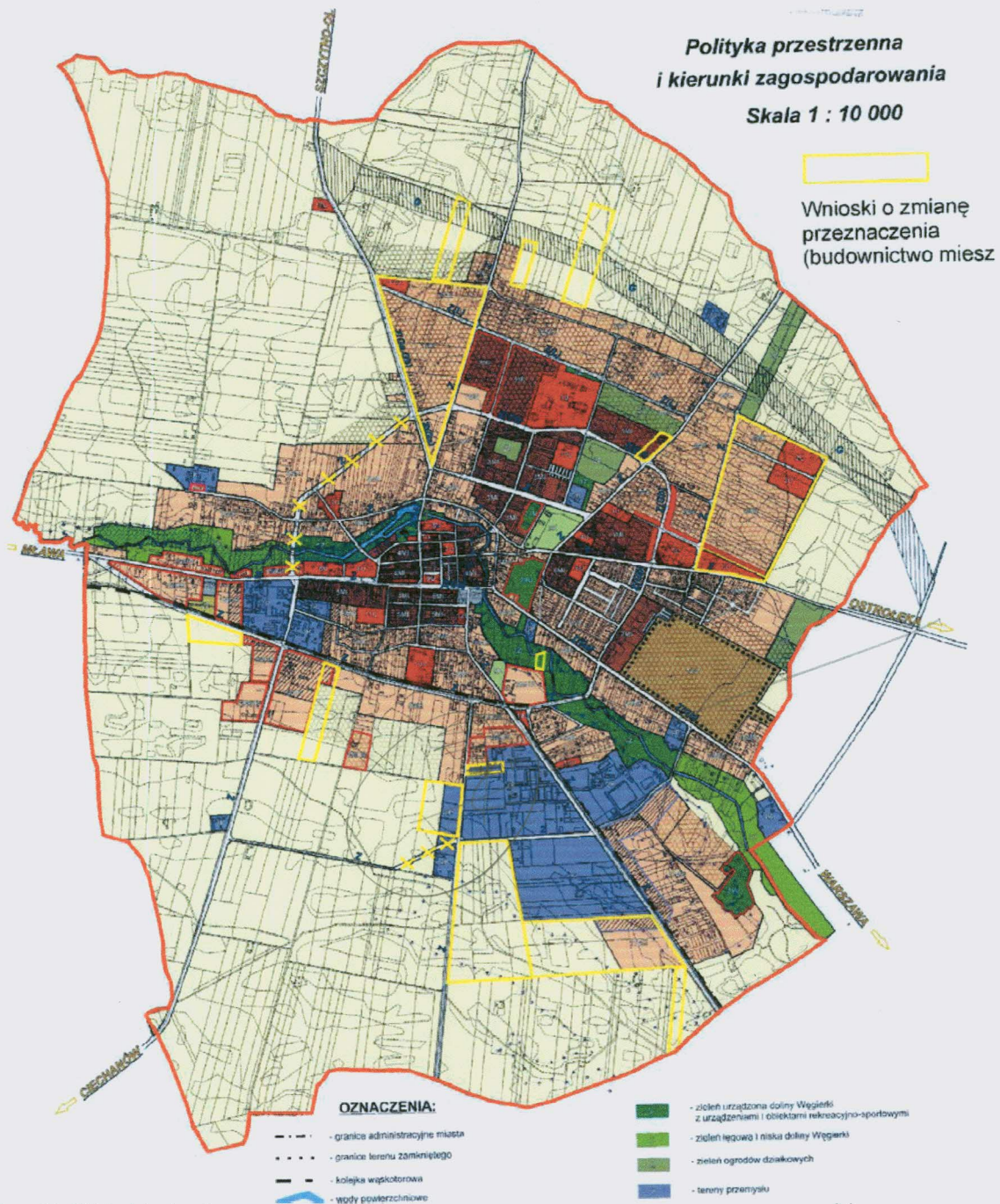
7. Wnioski mieszkańców i instytucji

Analiza złożonych w Urzędzie Miasta wniosków wskazuje, że wyznaczone w studium obszary rozwoju miasta są wystarczające. Na 16 złożonych wniosków dot. realizowanej polityki przestrzennej 42% ściśle dotyczy planów miejscowych: wprowadzenie korekt do planów miejscowych lub ich opracowanie. Pozostałe 58% dotyczy zmiany przeznaczenia na cele budowlane lub zmian funkcji obiektu. Poniżej zestawiono wnioski mieszkańców dotyczące korekt polityki przestrzennej.

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek
1	17.10.2007 r.	Zabgoba Barbara ul. Żwirki i Wigury 21, 06-300 Przasnysz	Likwidacja drogi 30KDd w planie Waliszewo A	327/1, 327/2
2	02.02.2009 r.	Wólkiewicz Barbara i Tadeusz ul. Słowackiego 2A, 06-300 Przasnysz	zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej	224
3	22.01.2008 r.	Nosarzewska Anna ul. Piłsudskiego 52, 06-300 Przasnysz	likwidacja drogi lub wykup nieruchomości	820
4	27.02.2008 r.	Gajek Marek i Katarzyna ul. Ściegiennego 20, 06-300 Przasnysz	zmiana mpzp Waliszewo, dopuszczenie budowy budynków gospodarczych wolnostojących	obszar mpzp Waliszewo
5	21.04.2008 r.	Skrocka Renata 109 Llandaff Rd, Havertown, PA 19083 USA	przeznaczenie całej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej	239
6	04.04.2008 r.	Wyszkowski Krzysztof, ul. Patriotów 11, 06-400 Ciechanów	zmiana funkcji przemysłowej na cele zabudowy mieszkaniowej	440/3, 440/3, 440/1
7	26.02.2008 r.	Szczepański Andrzej ul. Osiedlowa 5/74, 06-300 Przasnysz	zmiana funkcji przemysłowej na cele zabudowy mieszkaniowej	509/2, 510/2
8	04.10.2007 r.	Wróblewscy Grażyna i Wiesław ul. Leszno 29, 06-300 Przasnysz	zmiana funkcji rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej	540, 541
9	26.08.2007 r.	Drejerscy Stanisław i Grażyna, ul. Dąbrowskiego 5/7, 06-300 Przasnysz	opracowanie mpzp zgodnie z przeznaczeniem w studium	183/1

10	07.03.2007 r.	Szypulski Paweł ul. Reja 18, 06-300 Przasnysz	zmiana funkcji rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej	3277
11	06.03.2007 r.	Osowski Tadeusz ul. Leszno 24 06-300 Przasnysz	zapytanie o wykup działki	2172
12	26.02.2007 r.	Bartosiewicz Alina ul. Bukowa 5 m 31, 06-300 Przasnysz	zmiana funkcji rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej	360
13	08.02.2007 r.	Wyszkowski Krzysztof, ul. Patriotów 11, 06-400 Ciechanów	zmiana funkcji rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej	440/3
14	03.03.2007 r.	Józwicka Anna, ul. Leszno 24, 06-300 Przasnysz	zmiana funkcji rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej	560/1
15	23.10.2006 r.	Winnicki Krzysztof, ul. Bukowa 7/7, 06-300 Przasnysz	zmiana funkcji rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej	176/2
16	03.10.2005 r.	Właściciele działek Osiedla pn "Królewiecka"	opracowanie mpzp zgodnie z przeznaczeniem studium	176/3, 176/4, 177/1, 178/1, 177/2, 176/2, 178/9, 178/8, 179/2, 178/4, 178/7, 179, 180/1, 180/2, 181, 182, 183/1
17	01.07.2005 r.	Prezes Zarządu Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, ul. Gołyńska 14, 06-300 Przasnysz	zmiana funkcji rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej	439
18	19.01.2006 r.	Sofinowska Krystyna, ul. Kolejowa 9, 06-300 Przasnysz	opracowanie mpzp zgodnie z przeznaczeniem studium	427/2
19	29.03.2006 r.	Kaczmarek Grzegorz i Włodzimierz ul. Słowackiego 30, 06-300 Przasnysz	opracowanie mpzp, przekształcenie na cele zabudowy mieszkaniowej	171

Złożone wnioski powinny być rozpatrzone na etapie opracowania zmiany studium, celem wprowadzenia korekt w proponowanym przeznaczeniu terenu. Rozkład przestrzenny wniosków dotyczących realizowanej polityki przestrzennej pokazuje poniższa mapa.



Ryc. 14. Wnioski mieszkańców i instytucji dotyczące realizowanej polityki przestrzennej.

Na uwagę zasługuje fakt, iż trzy wnioski mieszkańców, z prośbą o zmianę przeznaczenia gruntów na cele budowlane kolidują z rezerwą terenu pod obwodnicę miasta w ciągu drogi krajowej.

Mimo dużej rezerwy terenów budowlanych wskazanych w studium na różne funkcje jest zainteresowanie powiększaniem tych terenów, szczególnie w południowej części miasta.

8. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe

Opracowanie ekofizjograficzne wykonano na mocy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

Analiza zawartości opracowania wskazuje na konieczność jej uzupełnienia o niezbędne informacje, dane i obserwacje. Świadczy o tym bardzo ubogi zasób materiałów wejściowych, zarówno w zakresie materiałów kartograficznych, jak i literatury, którymi posłużono się w trakcie sporządzania ekofizjografii. Może to rzutować na ograniczoną wartość opracowania, szczególnie w kontekście wykonywania prognoz oddziaływania na środowisko dla przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium. Nie bez znaczenia jest fakt, że zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym zakres merytoryczny prognozy podlega uzgodnieniu z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska oraz z Wojewódzkim Państwowym Inspektorem Sanitarnym.

Jako podstawę metodyczną opracowania ekofizjografii przyjęto analizę dokumentów branżowych opracowanych dla miasta Przasnysza nie zaś elementów środowiska. Dokładny opis warunków środowiskowych dokonano jedynie dla budowy geologicznej.

Zwraca uwagę znikoma ilość informacji na temat bioróżnorodności miasta. Informacje na temat świata roślin i zwierząt zostały ograniczone do minimum i wymagają one uzupełnienia.

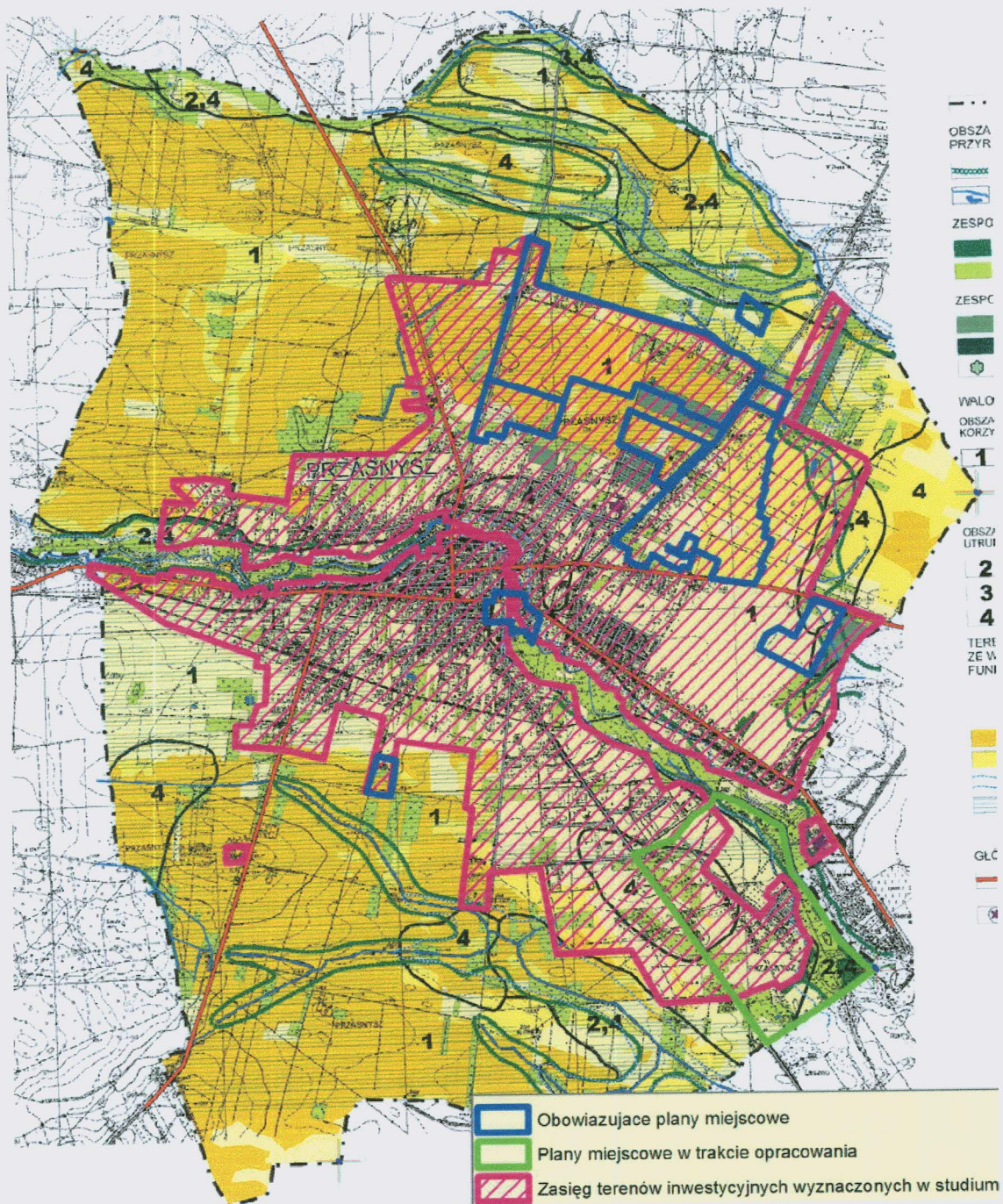
Stwierdza się ponadto, że niewielkie wartości merytoryczne dla opracowania i co najważniejsze dla wytycznych do realizowanej polityki przestrzennej zawierają następujące rozdziały:

- Ocena zgodności dotychczasowego sposobu zagospodarowania miasta z uwarunkowaniami przyrodniczymi – treść rozdziału całkowicie nie odpowiada jego tytułowi
- Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej – skupiono się wyłącznie na geologicznych aspektach kształtowania struktury przestrzennej miasta. W rozdziale tym nie zauważono, że poważnym ograniczeniem dla rozwoju rolnictwa może być bardzo niska ilość opadów (500 mm)
- Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych - przyjęto za studium, że rozwój przestrzenny miasta nie napotyka barier przyrodniczych, niemniej nie wykazano tego w niniejszym rozdziale.

W przedmiotowym opracowaniu ekofizjograficznym nie zamieszczono wniosków, które w sposób istotny wspomagałyby proces planowania przestrzennego w mieście oraz jednoznacznie kompleksowo identyfikowałyby i oceniałyby wpływ wszystkich elementów środowiska na zagospodarowanie.

Stwierdza się niespójność pomiędzy częścią tekstową a rysunkiem nr 2 „Ocena warunków ekofizjograficznych”. Elementy wskazane na rysunku nie zostały dostatecznie dokładnie opisane w części tekstowej np. lokalne i regionalne korytarze ekologiczne, tereny zmeliorowane, tereny okresowo narażone na podtopienia lub zalewy wód powodziowych.

Mimo, że jednym z materiałów wejściowych było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysza, w ekofizjografii wskazano tereny do ochrony przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Duża część tych terenów, szczególnie położona w północnej części miasta wskazana była w studium do zainwestowania. Opracowano także dla części tych terenów plany miejscowe („Jednostka Północ”, „Orlik”, „Przyszpitalna”).



Ryc. 15. Rozbieżności pomiędzy opracowaniem ekofizjograficznym, a realizowaną polityką przestrzenną.

Reasumując analizę dotyczącą aktualności opracowania ekofizjograficznego należy przywołać treść rozdziału 1.2. **Cel i zakres opracowania.** Napisano w nim min. „Opracowanie dokumentacji ekofizjograficznej, służącej m.in. na potrzeby planu zagospodarowania przestrzennego, ma na celu stworzenie podstaw do:

- prawidłowego kształtowania środowiska, w tym do właściwego zaprojektowania struktury przestrzennej miasta i systemu terenów otwartych,
- wyboru rodzaju użytkowania i form zagospodarowania obszaru w dostosowaniu do warunków przyrodniczych,

- minimalizacji kolizji pomiędzy użytkowaniem terenu a środowiskiem przyrodniczym,
- zapewnienia odpowiedniej jakości środowiska mieszkaniowego, z punktu widzenia higienicznych, wypoczynkowych i estetycznych potrzeb mieszkańców miasta oraz funkcjonowania przyrody żywej.

Zakres opracowania obejmuje waloryzację środowiska przyrodniczego, w tym inwentaryzację jego zasobów i walorów, ocenę stanu – istniejących zagrożeń oraz sformułowanie wniosków i wytycznych do planów zagospodarowania przestrzennego.

Z opracowania ekofizjograficznego winna wynikać potrzeba określenia działań, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska”.

Stwierdza się, na podstawie analizy, że powyższe opracowanie, szczególnie jego zakres nie został zrealizowany. Nie udało się przez to osiągnąć celów, którym ten dokument ma służyć.

9. Wnioski

1. Przedmiotem analizy była ocena aktualności studium i planów miejscowych z przepisami prawa i prowadzoną polityką przestrzenną.
2. Stwierdzić należy, że zgodnie z obecnym stanem wiedzy istniały podstawy prawne do uchylenia uchwały w sprawie zmiany Studium z uwagi na niespełnienie wymogów formalnych.
3. Wykazano konieczność przystąpienia do zmiany studium. W trakcie prac nad zmianą studium w 2005 r. nie dostosowano istniejącego dokumentu do obowiązujących przepisów prawa.
4. Jednocześnie zasadnym wydaje się aby zmiana studium polegała na jego opracowaniu od podstaw. **Obecnie obowiązujący dokument nie nadaje się do tego by przeprowadzać w oparciu o niego zmiany jednostkowe.**
5. W trakcie zmiany studium należy uwzględnić wpływ powstającej na terenie gminy Przasnysz strefy ekonomicznej o powierzchni ~307 ha
6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uznaje się za zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązującym studium, nie zachodzi konieczność ich zmiany.
7. Oceniając postępy w opracowywaniu planów miejscowych należy zauważyć, że stopień pokrycia planami jest niewystarczający. Świadczy o tym duża ilość decyzji wziętych do wydawania każdego roku.
8. Przedmiotem analizy nie była merytoryczna ocena rozwiązań przestrzennych, wykazano konieczność opracowania nowego studium, które po zgromadzeniu i przeanalizowaniu kompletu materiałów opracuje plan sporządzania planów miejscowych.
9. Przedmiotowa analiza nie obejmuje zgodności polityki przestrzennej zapisanej w studium z innymi dokumentami o charakterze strategicznym lub aplikacyjnym np. programie rozwoju lokalnego, programie ochrony środowiska itp.
10. Niezbędne jest uzupełnienie ekofizjografii co najmniej o szczegółową inwentaryzację przyrodniczą miasta.