



**UCHWAŁA NR XL/291/2017
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

z dnia 8 listopada 2017 r.

**w sprawie aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017r., poz. 1875) i art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz. 1073) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się do wiadomości wyniki analiz zawartych w opracowaniu zatytułowanym „Ocena aktualności studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2013-2017”, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uwzględniając wyniki analiz, o których mowa w § 1, uznaje się:

- 1) za aktualną zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętą Uchwałą Nr XXIX/202/16 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r.;
- 2) za częściowo nieaktualną, w zakresie obecnych potrzeb społeczno-gospodarczych i wymogów prawa, zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, przyjętą uchwałą Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r.;
- 3) potrzebę kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, dla którego wszczęto procedurę planistyczną Uchwałą Nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 r.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka

§ 4.

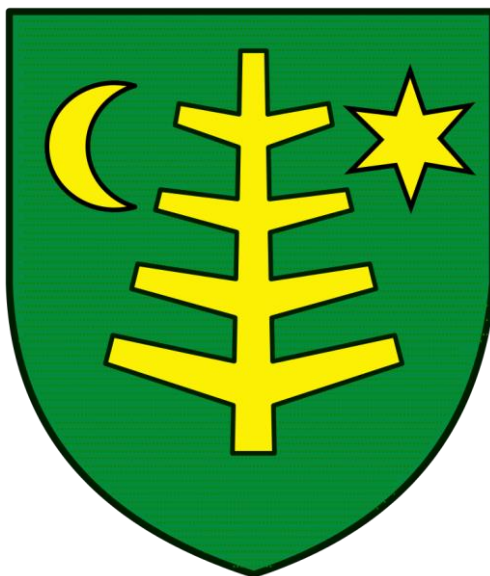
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Zbigniew Krych

Załącznik do uchwały Nr XL/291/2017
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 8 listopada 2017 r.

MIASTO OSTRÓW MAZOWIECKA



OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA W LATACH 2013-2017

Ostrów Mazowiecka, październik 2017

BUDPLAN 

Nazwa opracowania:

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA
W LATACH 2013-2017

Zamawiający:

MIASTO OSTRÓW MAZOWIECKA, UL. 3 MAJA 66, 07-300 OSTRÓW MAZOWIECKA

Wykonawca:

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-390 Warszawa
tel./fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net

BUDPLAN 

Autorzy:

Główny projektant: mgr inż. Anna Bereś

Zastępca głównego
projektanta mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

Zespół: inż. Monika Nasiłowska
mgr inż. Adrianna Potocka
Anna Jastrzębska

Spis treści

1	WPROWADZENIE.....	8
1.1	Podstawy prawne opracowania	8
1.2	Cel opracowania	8
1.3	Metoda opracowania	9
1.4	Charakterystyka miasta Ostrów Mazowiecka	9
1.5	Aktualne zagospodarowanie terenu	11
2	PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	13
2.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	13
2.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	14
2.3	Decyzje o warunkach zabudowy	18
2.4	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	21
2.5	Decyzje o pozwoleniu na budowę.....	23
2.6	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium.....	25
2.7	Podsumowanie i wnioski.....	32
3	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANU MIEJSCOWEGO.....	33
3.1	Aktualność studium i planu miejscowego z uwagi na zgodność z dokumentami nadrzędnymi 33	
3.1.1	Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju	33
3.1.2	Strategia rozwoju województwa mazowieckiego	33
3.1.3	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	33
3.1.4	Strategia rozwoju miasta Ostrów Mazowiecka.....	34
3.2	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze	34
3.3	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	35
3.4	Aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze.....	47
3.5	Aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	51
4	WYTYCZNE DLA DAJSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH.....	58
4.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	58
4.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	58

4.3	Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	59
5	PODSUMOWANIE.....	62
6	SPISY TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW	63
6.1	Spis tabel	63
6.2	Spis wykresów	63
6.3	Spis schematów	63
6.4	Spis załączników mapowych	63

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), wg którego: „*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”.

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o pozwoleniu na budowę oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, na podstawie których funkcjonują podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy, są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których zapisy prawne mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

1.2 Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie:

- a) oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Ostrów Mazowiecka;
- b) oceny aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności z przepisami prawa;
- c) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wynikiem Analizy ma być wskazanie obszarów koncentracji niezbędnych działań planistycznych, w tym wskazanie potrzeby sporządzenia nowych dokumentów planistycznych lub zmiany dokumentów obowiązujących wraz z programem sporządzania planów miejscowych.

1.3 Metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w mieście Ostrów Mazowiecka, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach miasta, uwzględniając istniejącą strukturę przestrzenną oraz potrzebę ochrony krajobrazu i środowiska naturalnego. W opracowaniu dokonano również analizy zachodzących procesów w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego i zmiany studium. Analizie poddano również zgodność ustaleń studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami obowiązujących przepisów określając czy dokumenty te nadal mogą stanowić podstawę działań w zakresie zagospodarowania przestrzeni miasta.

Wykonana analiza obejmuje okres od 2013 do 2017 roku.

1.4 Charakterystyka miasta Ostrów Mazowiecka

Ostrów Mazowiecka leży w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego. Powierzchnia miasta wynosi 22 km², co stanowi ok. 2% powierzchni powiatu ostrowskiego. Ostrów Mazowiecka jest ważnym ośrodkiem administracyjnym zarówno na poziomie powiatowym (siedziba powiatu ostrowskiego) jak i gminnym (siedziba władz Miasta Ostrów Mazowiecka i gminy Ostrów Mazowiecka). Miasto otoczone jest gminą wiejską Ostrów Mazowiecka, na niewielkim odcinku południowo-wschodniej granicy sąsiaduje z gminą Małkinia Górna.

Do ważniejszych dróg przebiegających przez Ostrów Mazowiecką należą drogi krajowe:

- nr 8 przebiegająca z południowego zachodu na północny wschód: granica państwa (Czechy) - Kudowa-Zdrój - Kłodzko - Ząbkowice Śląskie - Magnice - Nadarzyn - Warszawa - Radzymin - Wyszaków - Ostrów Mazowiecka - Zambrów - Białystok - Korycin - Augustów - Suwałki - Budzisko - granica państwa (Litwa),
- nr 60 z północnego zachodu na południe, relacji Łęczycza - Kutno - Gostynin - Łąck - Płock - Bielsk - Drobin - Ciechanów - Różan - Ostrów Mazowiecka,
- nr 50 relacji Ciechanów - Płońsk - Wyszogród - Sochaczew - Mszczonów - Grójec - Góra Kalwaria - Kołbiel - Mińsk Mazowiecki - Łochów - Ostrów Mazowiecka.

Ponadto odcinek budowanej obecnie drogi ekspresowej S8 - Warszawa – Ostrów Mazowiecka stanowi polski odcinek trasy Via Baltica. Takie umiejscowienie Ostrowi Mazowieckiej względem, głównych szlaków komunikacyjnych warunkuje dostępność transportową miejscowości i umacnia jej pozycję w regionie.

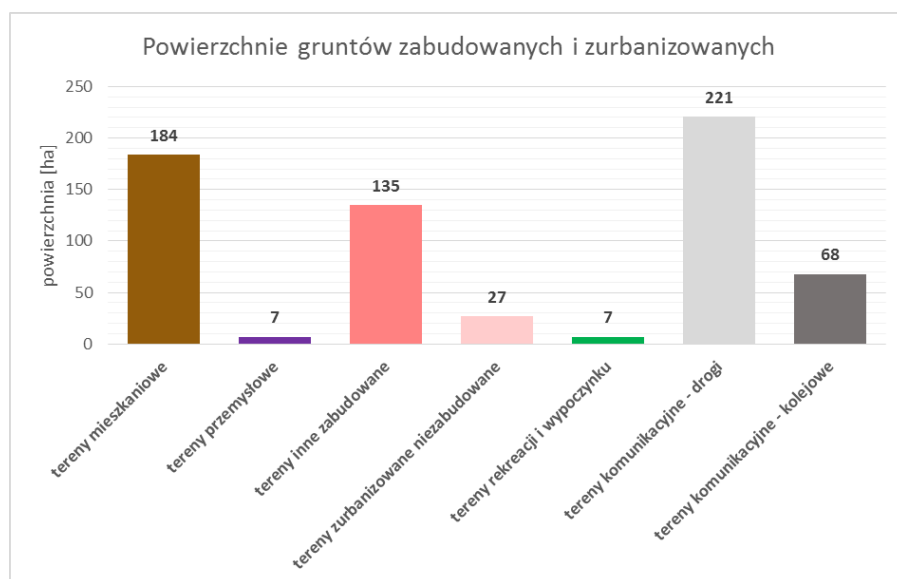
Analiza struktury użytkowania gruntów na terenie miasta Ostrów Mazowiecka wykazuje, że w przestrzeni gminy wyraźnie dominują tereny niezagospodarowane - użytki rolne. Stanowią one blisko 53% powierzchni gminy. Dość duży odsetek stanowią również grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – ok. 20%. Tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują nieco ponad 26% terytorium miasta, przy czym wśród nich najwięcej (221/581 ha) zajmują tereny komunikacyjne – drogi. Inne tereny, do których zaliczono m. in. grunty pod wodami, nieużytki, tereny różne, pokrywają blisko 1% obszaru miasta.

Tabela 1 Sumaryczna struktura wykorzystania gruntów w Ostrowi Mazowieckiej.

Kierunki wykorzystania powierzchni	Powierzchnia [w ha]
użytki rolne	1177
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	436
grunty pod wodami	1
grunty zabudowane i zurbanizowane	581
nieużytki	22
tereny różne	10
SUMA	2227

Wykres 1 Procentowy udział poszczególnych grup wykorzystania gruntów w ogólnej powierzchni miasta Ostrów Mazowiecka.



Wykres 2 Powierzchnie gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w Ostrowi Mazowieckiej.

1.5 Aktualne zagospodarowanie terenu

Analiza aktualnego stanu zagospodarowania przestrzeni została wykonana w oparciu o powszechnie dostępne zdjęcia lotnicze (strony internetowe: <http://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://www.google.pl/maps/>), mapy topograficzne, a także inwentaryzację terenową.

W tkance miejskiej Ostrowi Mazowiecka wyraźnie wyróżniają się:

- obszar zwartej zabudowy centralnej części miasta,
- tereny leśne oraz zadrzewienia w południowej części miasta,
- kompleks zabudowy produkcyjnej w północno-wschodniej części miasta,
- zabudowa mieszkaniowa ekstensywna w północno-zachodniej części miasta.

W strukturze miasta Ostrowi Mazowiecka ważnym, centralnym punktem o charakterze reprezentacyjnym jest plac przy ul. 3 Maja, po środku którego znajduje się budynek Urzędu Miasta, wraz ze skwerem miejskim po drugiej stronie ulicy. Dodatkowo, czynnikiem skupiającym w pobliżu lokalną społeczność jest umiejscowienie różnego rodzaju drobnych usług w parterach okolicznych budynków. Zabudowa centrum miasta jest dość zwarta, ale jednocześnie nie charakteryzuje się wysoką intensywnością. Zabudowa wielorodzinna w obrębie całego miasta występuje wyłącznie w jego centralnej części, osiągając wysokość do 5 kondygnacji, podczas gdy w strukturze zabudowy mieszkaniowej jednoznacznie przeważa średnio zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Często między istniejącymi budynkami (nawet w centrum miasta) znajdują się wolne, niezagospodarowane działki, przez co istnieje możliwość dogęszczania zabudowy. Większość obiektów usługowych zlokalizowanych jest w rejonie centrum, w promieniu ok. 1 km od budynku Urzędu Miasta. W północnej części Ostrowi znajdują się duże obszary terenów związanych z działalnością produkcyjną – m. in. fabryka mebli „FORTE”. W całym mieście jest stosunkowo dużo otwartych, niezagospodarowanych terenów, często położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Blisko 70% obszaru miasta stanowią tereny otwarte, wolne od zabudowy. Południową część miasta w dużym stopniu pokrywają połacie lasów będące częścią kompleksu Puszczy Białej.

W strukturze urbanistycznej Ostrowi Mazowieckiej największą barierą przestrzenną jest przebiegająca droga ekspresowa S8 odcinająca znaczną część miasta od jego centrum. Droga ta zapewnia jednak miastu dobre połączenie m. in. z Warszawą, przez co stanowi istotny atut dla rozwoju przedsiębiorczości, a także mieszkalnictwa.

Zmiany w strukturze przestrzennej miasta zostały wskazane poprzez porównanie stanu zagospodarowania miasta na podstawie zdjęć lotniczych ze stanem zaprezentowanym w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego obowiązującej Zmiany studium.

W zakresie zabudowy mieszkaniowej rozwój nowej zabudowy dotyczył przede wszystkim uzupełniania zabudowy już istniejącej. Większe obszary zabudowań mieszkaniowych powstały w zachodniej części miasta, za drogą ekspresową S8 oraz w części południowo-wschodniej, w okolicach drogi wojewódzkiej nr 627. Jest to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, większość terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną została już zagospodarowana. Rozwój zabudowy produkcyjnej związany jest najczęściej z rozbudową istniejących, dużych zakładów oraz powstawaniem nowych, mniejszych przedsiębiorstw w północnej części miasta. W zakresie zabudowy usługowej jej rozwój związany jest z budową nowych obiektów na terenie całego miasta, zarówno w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej jak i mieszkaniowej. Lokalizowana jest ona najczęściej wzdłuż najważniejszych szlaków komunikacyjnych.

Aktualne zagospodarowanie terenów w granicach miasta, zidentyfikowane przy pomocy zdjęć lotniczych, map topograficznych oraz inwentaryzacji terenowej przedstawia załącznik graficzny nr 1.

2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązująca Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrow Mazowiecka przyjęta została Uchwałą Nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r. Jej zapisy i rysunki stanowią ujednoliconą wersję Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrow Mazowiecka przyjętej uchwałą Nr XXXI/197/2009 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2009 r. Zmiana studium z 2016 r. była zmianą punktową, obejmującą fragmenty terenów w południowo-zachodniej części miasta, wskazanych w kierunkach i polityce przestrzennej miasta, jako tereny aktywności gospodarczej. Zapisy i rysunki Zmiany studium zostały zaktualizowane w zakresie przedmiotowej zmiany oraz uzupełnione częściowo o ogólne dane dotyczące całego miasta. Poprzednia Zmiana studium z 2009 r. obejmowała w swych granicach cały obszar Ostrowi Mazowieckiej.

Obowiązujące Studium przyjmuje dla miasta następujące główne kierunki rozwoju:

- wzmocnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiedniej dla centrum miejskiego o zasięgu lokalnym w centralnej części miasta poprzez nasycenie terenu w różnorodne obiekty usługowe, zapewnienie odpowiedniej ilości przestrzeni publicznych, adaptację i ochronę historycznego układu urbanistycznego,
- wskazanie nowych terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- nie lokalizowanie zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej,
- uzupełnianie terenów mieszkaniowych nieuciążliwymi funkcjami usługowymi i produkcyjno-usługowymi,
- oddzielanie funkcji przemysłowych od terenów mieszkaniowych strefami zieleni,
- lokalizowanie nowych terenów produkcyjno-składowo-usługowych w otoczeniu drogi ekspresowej S8 oraz w pobliżu istniejących terenów o charakterze produkcyjnym lub poprodukcyjnym.

Studium wskazuje pod zabudowę większość powierzchni miasta, pozostawiając jako niezagospodarowane kompleksy leśne oraz niewielkie tereny rolne w zachodniej części miasta. Zabudowa o charakterze produkcyjnym skupia się wzdłuż drogi ekspresowej S8 i w północnej części miasta.

Realizacja przyjętych kierunków rozwoju polityki przestrzennej miasta jest procesem skoordynowanych, w długiej perspektywie czasowej, działań.

Studium sporządzono zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233), które określają szczegółowo zakres oraz standardy sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Co więcej, art. 9 ust. 4 ustawy brzmi: Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ustawa z 2003 r. w zasadniczy sposób zmieniła relacje prawne między studium a planami miejscowymi – wymaga obecnie nienaruszalności ustaleń studium przez rozwiązania zawarte w planie miejscowym.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa zakres projektu studium zarówno w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089 ze zm.) na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy sporządzić opracowanie ekofizjograficzne (art. 72 ust. 4 ww. ustawy). Miasto Ostrów Mazowiecka posiada Opracowanie Ekofizjograficzne sporządzone w 2003 r. na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. Opracowanie to nie jest jednak aktualne w zakresie istniejących form ochrony przyrody.

Ponadto w 2008 r. weszła w życie ustawa 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 (Dz.U. 2017 r. poz. 1405), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Dla obowiązującego studium sporządzona została zatem prognoza oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ww. ustawą.

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach całego miasta obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka przyjęta uchwałą Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. Do uchwały tej wydane zostały wyroki sądu:

- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 15 października 2013 r. sygnatura: Akt IV S.A./Wa 1515/13;
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 czerwca 2014 r. Sygn. Akt IV SA/Wa 233/14.

Ww. wyroki spowodowały uchylenie części ustaleń planu w części tekstowej i graficznej, w tym ustaleń szczegółowych dla wszystkich terenów przeznaczonych pod usługi publiczne: usługi oświaty, zdrowia, administracji, kultury, sportu wraz z urządzeniami towarzyszącymi, a także usługi handlu – targowisko miejskie oraz tereny produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej.

W związku z powyższym obecnie na części terenu miasta nie obowiązuje żaden plan miejscowy, obszar ten stanowi ok. 12% powierzchni całego miasta Ostrów Mazowiecka.

Zasięg przestrzenny obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta został przedstawiony na schemacie 1.

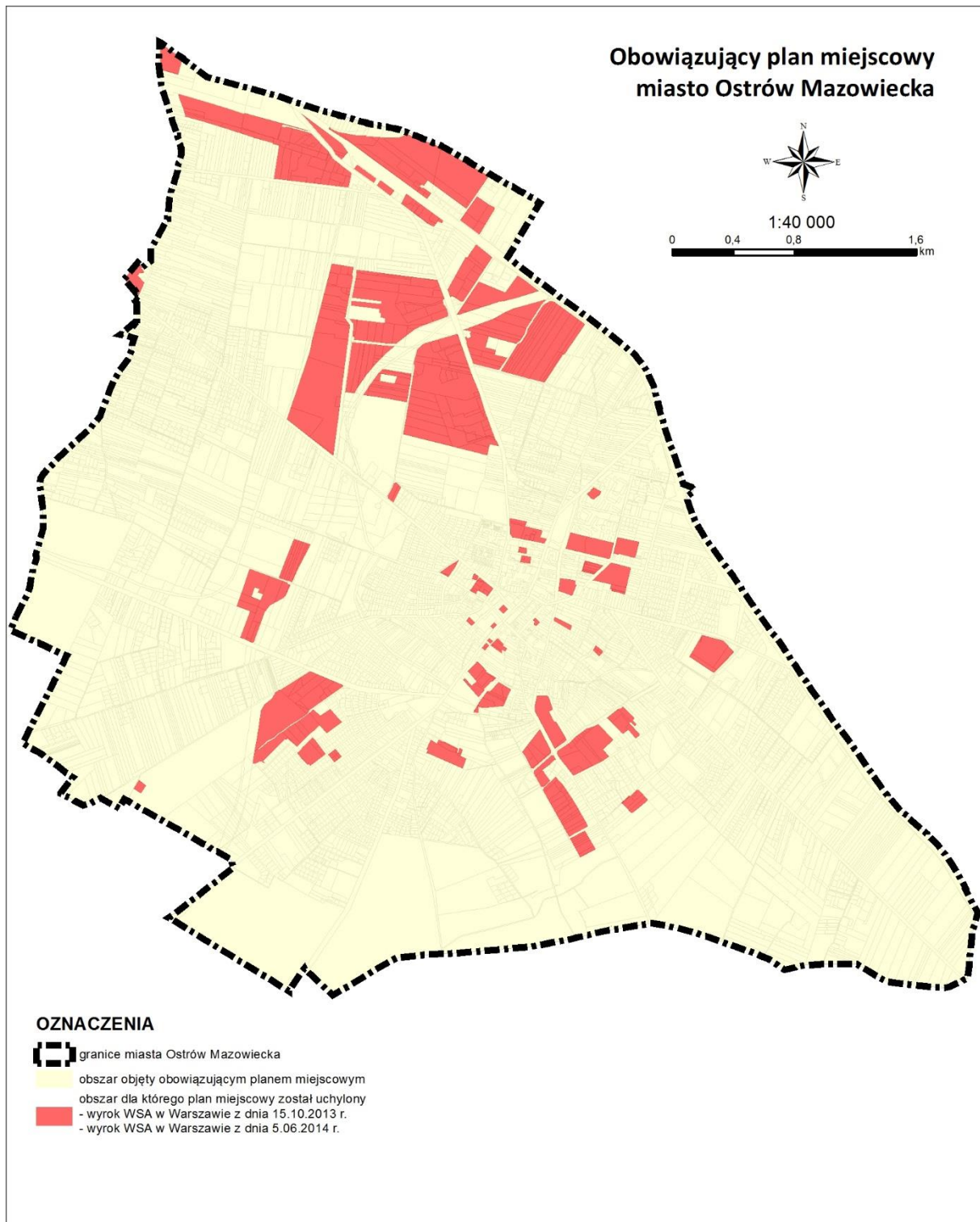
Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poza obszarami objętymi planami miejscowymi polityka przestrzenna jest realizowana poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Może to prowadzić do częściowej dezaktualizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów, gdyż brak prawnego wymogu zgodności wydawanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium.

W ostatnich latach przystąpiono do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z uchwałami:

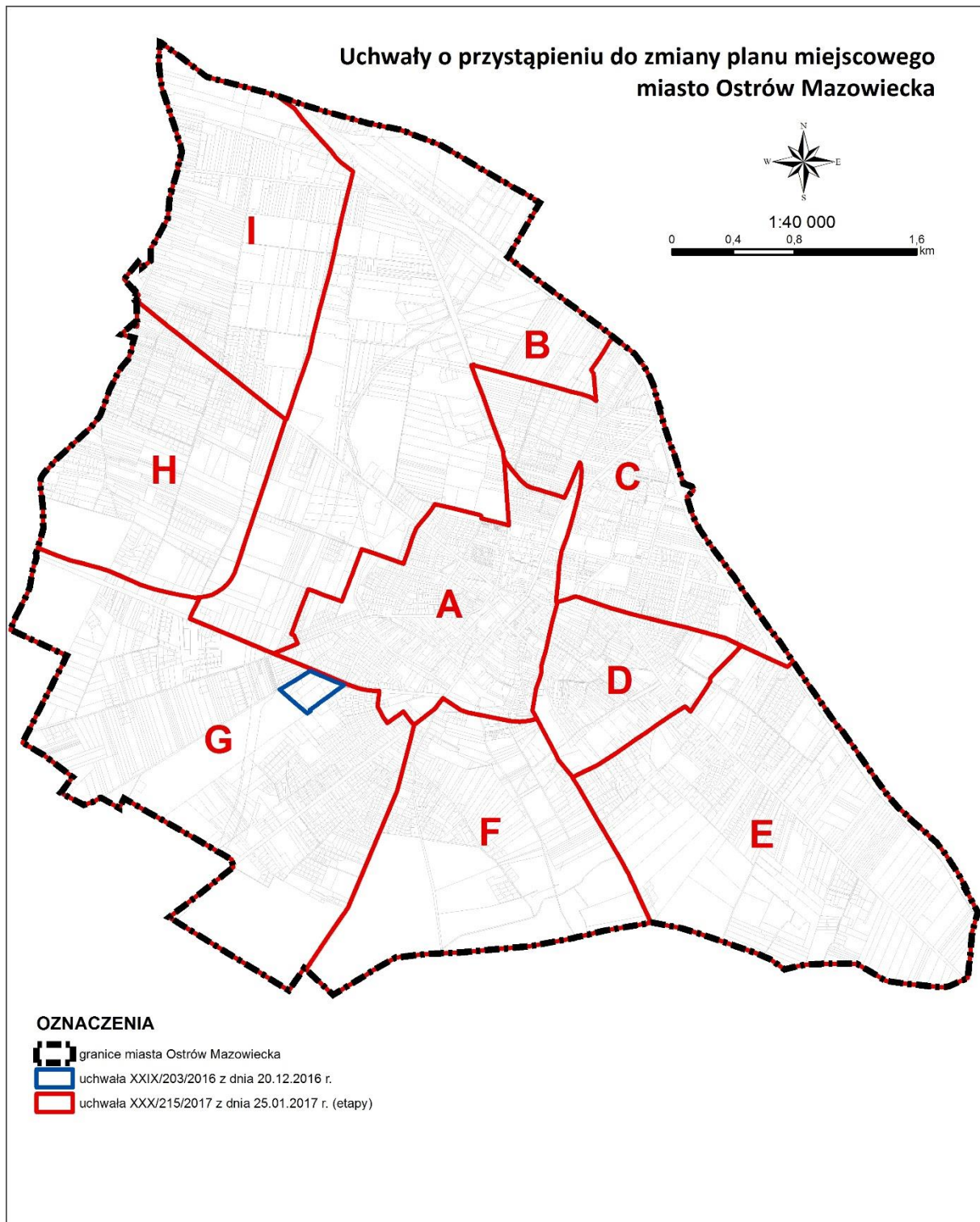
- Uchwałą Nr XXIX/203/2016 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka,
- Uchwałą Nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

Zasięgi przestrzenne terenów wskazanych, jako granice obszarów objętych opracowaniem planów miejscowych zgodnie z ww. uchwałami o przystąpieniu przedstawione zostały na schemacie 2.

Schemat 1. Granice obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Schemat 2. Granice obszarów objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych



2.3 Decyzje o warunkach zabudowy

Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego organy gminy wydają w przypadku braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W granicach miasta Ostrów Mazowiecka obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który został częściowo uchylony poprzez wyroki sądu, przez co dla ok. 12% powierzchni całego miasta brak obowiązującego planu miejscowego. W granicach tych terenów pozwolenia na budowę wydawane są zatem na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

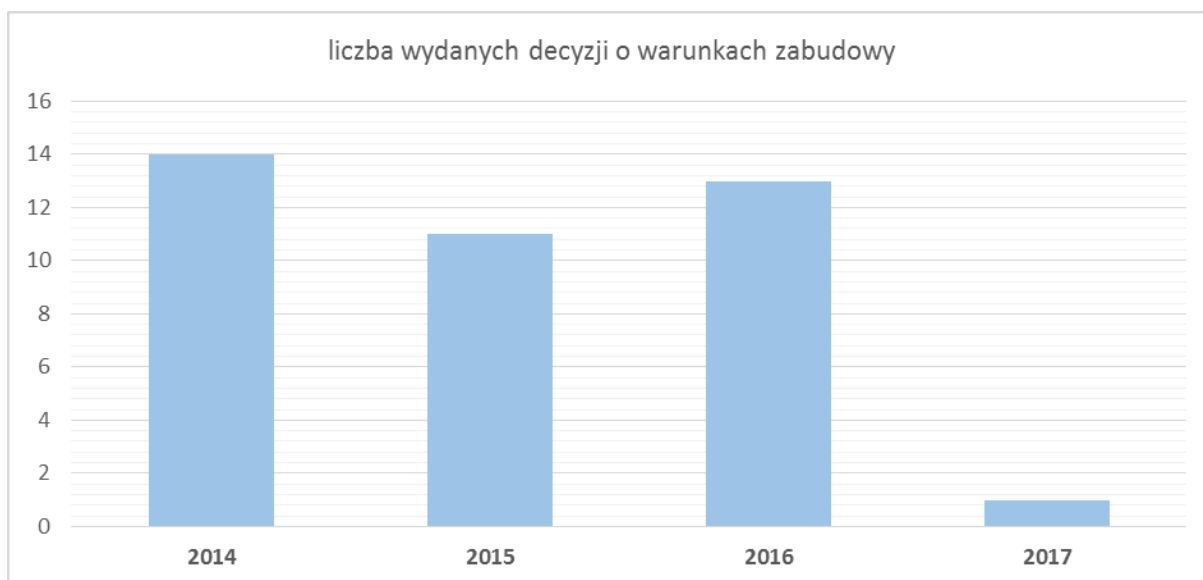
Należy podkreślić, iż decyzje o warunkach zabudowy mogą zostać wydane niezależnie od posiadanego prawa do nieruchomości przez wnioskującego, nie są więc wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu, wskazują jednak na zainteresowanie danymi lokalizacjami. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnianie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy.

W przedmiotowej analizie wzięto pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2013 – 2017 (z uwzględnieniem stanu na 06.2017 r.). W tym czasie urząd gminy wydał 39 decyzji o warunkach zabudowy. Przestrzenne rozmieszczenie wydanych decyzji zostało przedstawione na schemacie 3.

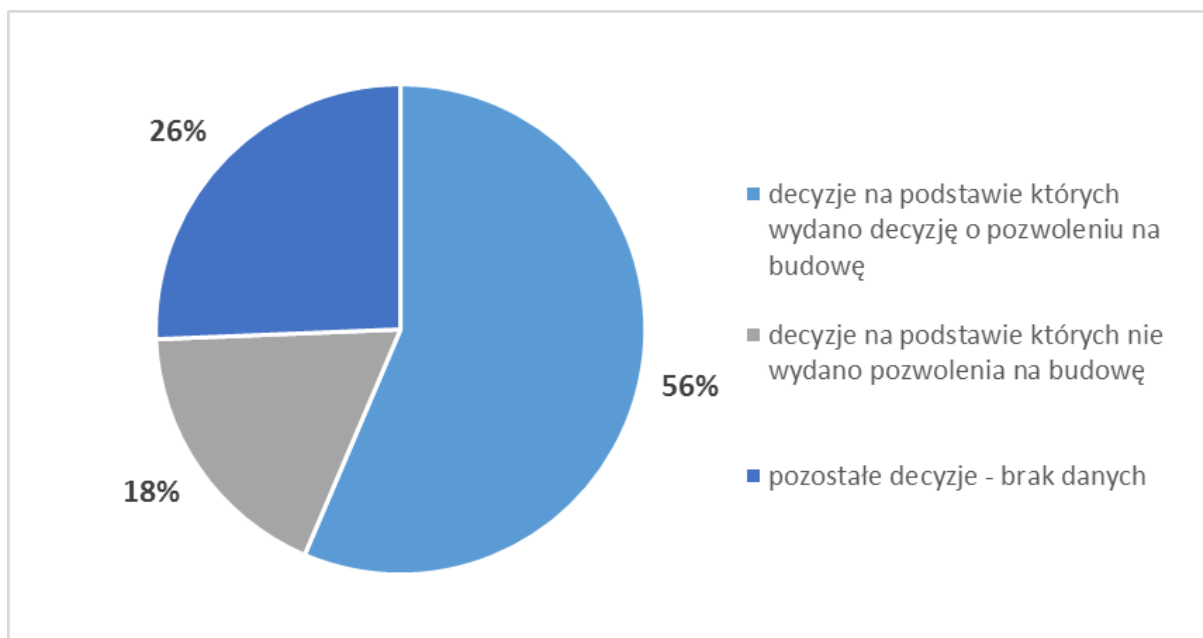
Większość wydanych decyzji dotyczyła zabudowy produkcyjnej lub usługowej, w tym głównie w północnej części miasta. Jedna z wydanych decyzji związana była z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Tabela 2. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2014 – 06.2017 w podziale na rodzaj inwestycji.

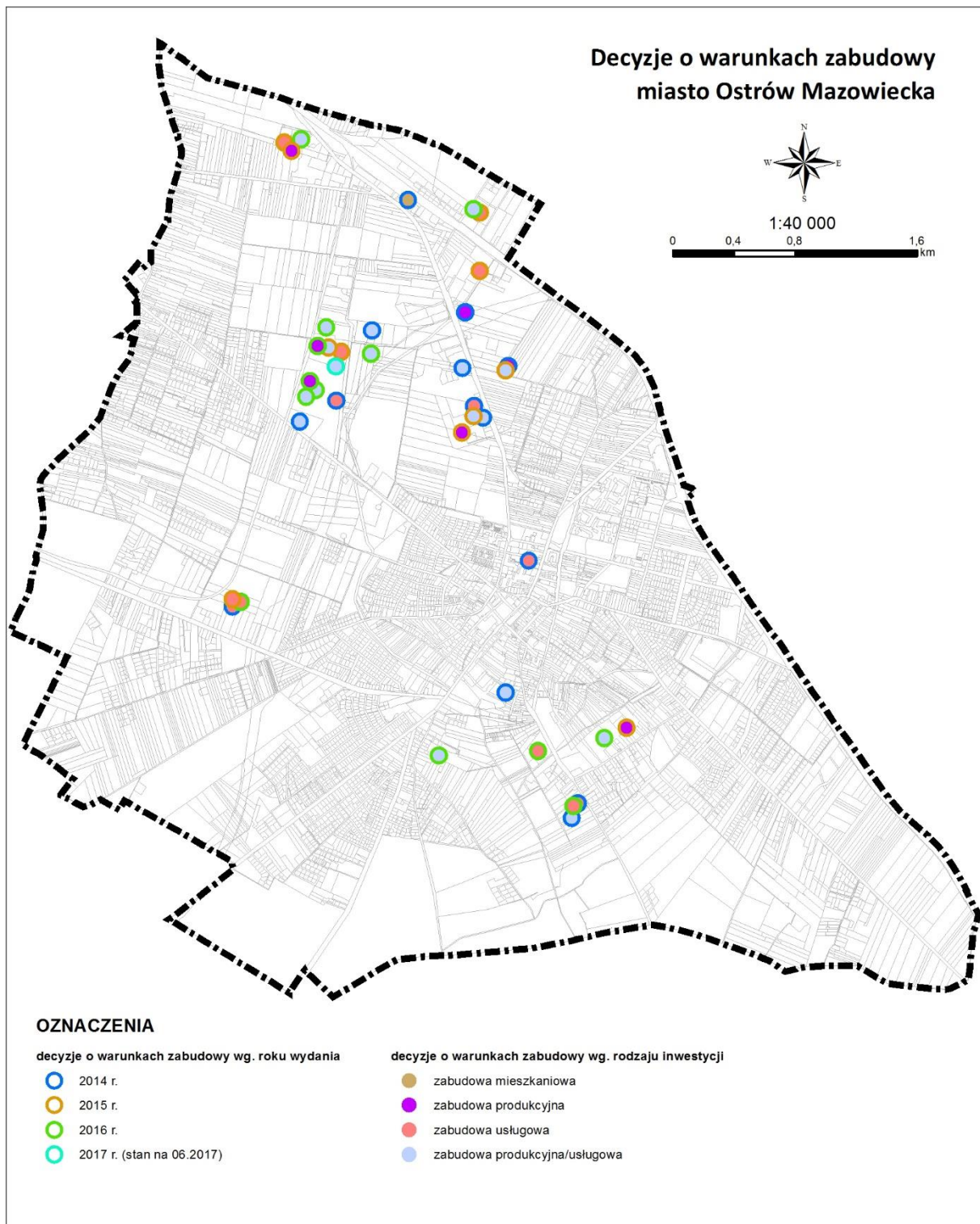
Przeznaczenie w decyzji o warunkach zabudowy	2014	2015	2016	2017	RAZEM
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1	-	-	-	1
P/U – zabudowa produkcyjna/usługowa	13	11	13	1	38
RAZEM	14	11	13	1	39

Wykres 3. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2014 – 06.2017

Zgodnie z danymi Urzędu Miasta w Ostrowi Mazowieckiej, większość z wydanych decyzji o warunkach zabudowy została „skonsumowana” w postaci wydanych pozwoleń na budowę (22 decyzje). Na podstawie 7 wydanych decyzji o warunkach zabudowy nie wydano pozwolenia na budowę, natomiast odnośnie 10 kolejnych – brak danych.

Wykres 4. „Konsumpcja” decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2014 – 06.2017

Schemat 3. Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy



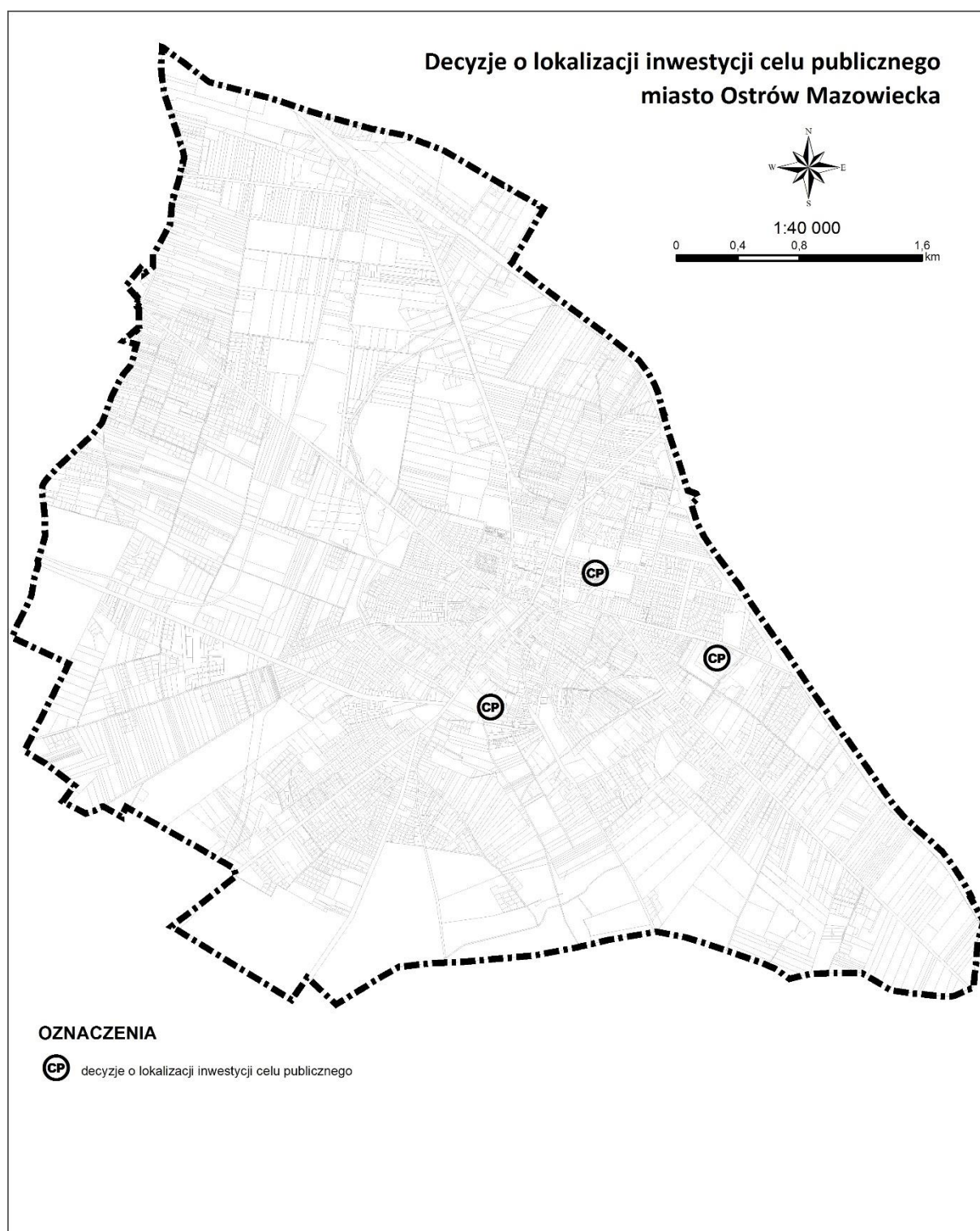
2.4 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnianie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy. Należy mieć jednak na uwadze, iż w przypadku miasta Ostrów Mazowiecka tego rodzaju decyzje w analizowanym okresie wydawane były wyłącznie dla terenów, gdzie plan miejscowy został uchylony. W badanym okresie wydane zostały 3 decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego:

- budowa ładowiska z zadaszeniem przy ul. Trębickiego (dz. ew. nr: 3103/14, 3103/16, 3103/23, 3103/27);
- budowa parkingu miejskiego wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Rubinkowskiego (dz. ew. nr: 4032/47, 4032/48, 4032/49, 4032/37);
- budowa ładowiska dla śmigłowców ratunkowych na potrzeby Szpitalnego Oddziału Ratunkowego Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej przy ul. Dubois (dz. ew. nr: 4541/7, 4542/2).

Dwie z ww. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zostały „skonsumowane” poprzez wydane pozwolenia na budowę, podczas gdy postępowanie administracyjne dotyczące udzielania pozwolenia na budowę trzeciej z nich – ładowiska dla śmigłowców zostało umorzone.

Schemat 4. Rozmieszczenie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego



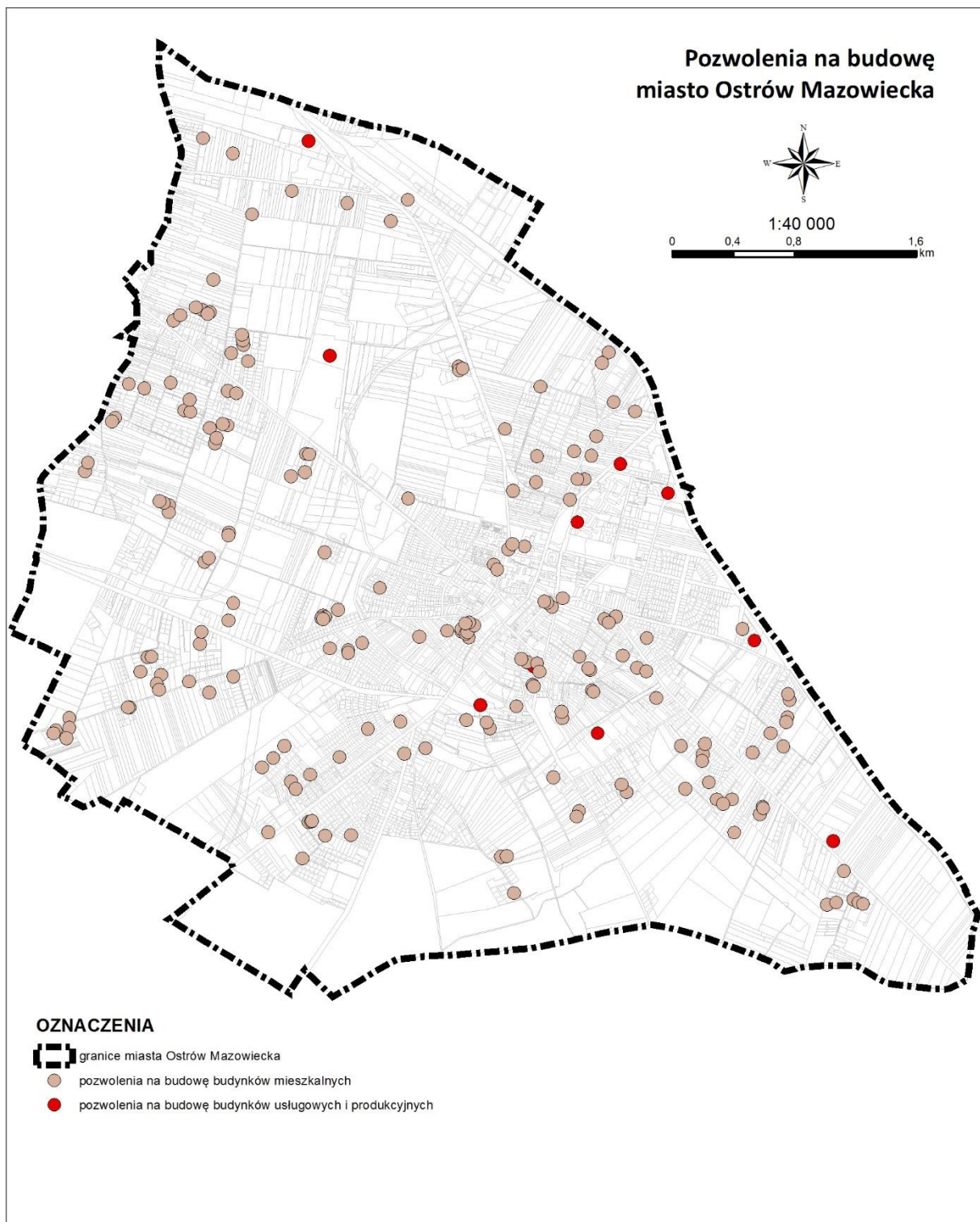
2.5 Decyzje o pozwoleniu na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie ruchu budowlanego i dynamiki procesu inwestycyjnego w gminie, gdyż agreguje zarówno decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie obowiązującego planu miejscowego, jak i decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. W niniejszej analizie uwzględniono dane dotyczące wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych w latach 2013-2017, otrzymane od Zamawiającego, a także dane dotyczące wydanych pozwoleń na budowę budynków usługowych i produkcyjnych w latach 2016-2017 pozyskanych we własnym zakresie (źródło: <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>).

Umieszczenie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę nowopowstałych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych w obrębie miasta Ostrów Mazowiecka wskazuje, że wyłącznie w pojedynczych przypadkach wydawane są one na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wydane decyzje rozproszone są w granicach całego miasta, brak wyraźnego rejonu większego ich skupienia. Nieznacznie mniejsze zagęszczenie wydanych decyzji można odnotować w północnej części gminy – tereny przemysłowe oraz na południu Ostrowi – kompleksy leśne Puszczy Białej. Porównanie rozmieszczenia wydanych pozwoleń ze stanem istniejącej zabudowy pozwala stwierdzić, że nowopowstająca zabudowa mieszkaniowa w centralnej części miasta stanowi jedynie uzupełnianie już istniejącej, podczas gdy w południowo-wschodniej i północno-zachodniej części Ostrowi stopniowo powstają nowe kwartały zabudowy.

W przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę zarówno na podstawie planu miejscowego jak i decyzji o warunkach zabudowy. Ich lokalizacja wskazuje, że zabudowa o takich funkcjach powstaje głównie we wschodniej i północnej części miasta.

Schemat 5. Rozmieszczenie wydanych pozwoleń na budowę.



2.6 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowań. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania zmiany studium lub planu miejscowego i nie zostały uwzględnione w niniejszej analizie. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych jak i wniosków instytucji, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem. Do urzędu gminy wpływają także wnioski o sporządzenie zmiany studium, sporządzenie planu miejscowego oraz zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązującym planie miejscowym, składane przez mieszkańców poza trwającymi procedurami planistycznymi – te właśnie wnioski zostały przeanalizowane w niniejszym opracowaniu.

Analiza obejmuje 110 wniosków o sporządzenie/zmianę planu miejscowego złożonych przez osoby fizyczne i prawne, które wpłynęły w latach 2013 – 2017. W analizowanym okresie nie wpłynęły wnioski dotyczące zmiany w obowiązującym studium.

Przedmiotowe wnioski w przeważającej części (63,6 % wszystkich wniosków) dotyczyły zmiany przeznaczenia na tereny budowlane, w tym głównie związane z funkcją mieszkaniową:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 43 wnioski,
- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami – 9 wniosków,
- pod zabudowę wielorodzinną – 3 wnioski,
- pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną – 2 wnioski,
- na cele usługowe i produkcyjne – 28 wniosków.

Uwzględnienie części ww. wniosków wymagałoby zmiany studium – głównie w zakresie wskazania pod zabudowę terenów oznaczonych dotychczas, jako tereny leśne, tereny otwarte bez prawa zabudowy lub tereny zamknięte (kolejowe).

Przy rozpatrywaniu wniosków, przed wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych, należy zwrócić uwagę na zasięg terenów, na których procesy inwestycyjne jeszcze się nie rozpoczęły – obecnie użytkowanych rolniczo, a wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych do zabudowy. Zwiększanie bilansu terenów przewidzianych pod zabudowę w sytuacji, gdy jest jeszcze dużo obszarów niezagospodarowanych a przeznaczonych pod zabudowę nie jest racjonalne z powodu konieczności zwiększania zasięgu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co wiąże się z kolejnymi obciążeniami budżetu gminy. Wskazanie nowych terenów budowlanych powinno zatem zostać poprzedzone weryfikacją obecnego przeznaczenia terenu i rzeczywistego zapotrzebowania na daną zabudowę.

Złożone wnioski o zmianę przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową, rozproszone po całym terenie miasta, wskazują, że istnieje popyt na tego rodzaju zabudowę. Jednocześnie należy podkreślić, że przestrzeń jest dobrem ograniczonym – powstawanie kolejnych zabudowań w formie wolnostojących domów jednorodzinnych może prowadzić do wyczerpania się istniejącej rezerwy terenów. Mając na uwadze charakter zabudowy miasta oraz wpływające wnioski o zmianę planu miejscowego, rozważyć należy wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy

wielorodzinnej, co zaspokoiłoby potrzeby mieszkaniowe ludności, a jednocześnie pozwalało zwiększyć intensywność zabudowy i ograniczyć jej rozlewanie się.

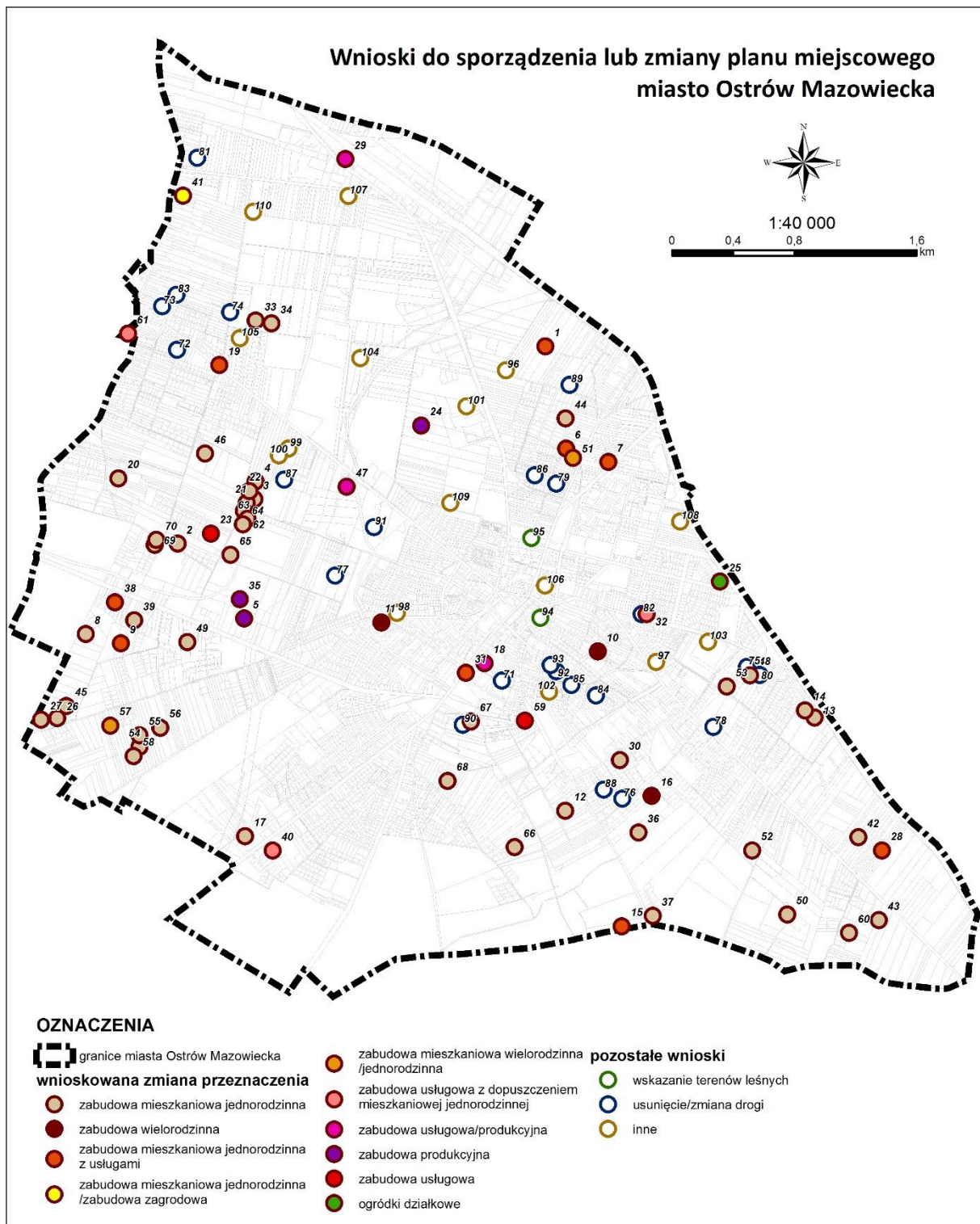
Wnioski dotyczące zabudowy produkcyjnej i usługowej wskazują na intensywny rozwój gospodarczy miasta i mogą być przesłanką do przeanalizowania możliwości rozszerzenia zasięgu terenów przeznaczonych pod tego rodzaju funkcje.

Kolejną grupę wniosków (23 wnioski) stanowiły wnioski związane z prośbami o wprowadzenie zmian w ustalonym w planie układzie komunikacyjnym, przede wszystkim polegające na usunięciu projektowanej drogi z działki wnioskodawcy. Wnioski te, nie wymagają zmiany ustaleń studium, nie mniej jednak ich uwzględnienie powinno być zostać poprzedzone analizą komunikacyjną obszaru, w tym powiązań komunikacyjnych z otoczeniem, a także zgodnością ewentualnej zmiany z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych).

Wśród pozostałych wniosków znalazły się postulaty o zmianę przeznaczenia działek wskazanych pod zabudowę na działki leśne, a także wnioski o zmiany w ustaleniach szczegółowych danych jednostek terenowych. Wnioski te nie wymagają zmiany studium.

Przestrzenne rozmieszczenie działek w stosunku do których wnioskowano o zmianę w planie miejscowym przedstawiono na schemacie 6, natomiast zestawienie wniosków zostało ujęte w tabeli 4.

Schemat 6. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego wg. treści wniosku wraz z oznaczeniem z zestawienia



Wykres 5. Zestawienie wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Lp.	Treść wniosku	Wnioskowana funkcja zabudowy	Oznaczenie zgodnie z obowiązującym studium	Czy wymaga zmiany studium?	Przeznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym
WNIOSKI ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ PRZEZNACZENIA DZIAŁEK NA CELE BUDOWLANE					
1	zmiana przeznaczenia terenu rolnego na teren budowlano-usługowy	MN/U	AGp	tak	-
2	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	L	tak	ZL12
3	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych pod budownictwo mieszkaniowe	MN	E	tak	R 6
4	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	R 6
5	zmiana z MN/U na P	P	WMN	tak	MN/U 14
6	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową z usługami(warsztat samochodowy)	MN/U	WMN	nie	RM/MN 4
7	zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren mieszkaniowy z usługami do 60% pow. zab. na działkach	MN/U	WMN	nie	MN2 24
8	zmiana z LS na jednorodzinną	MN	L	tak	ZL 21
9	zmiana przeznaczenia terenu leśnego na teren budowlany z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych	MN/U	L	tak	ZL 21
10	zmiana przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną	MW	WMN	nie	-
11	zmiana z MN/U na wielorodzinną szeregową	MW	WMN	nie	MN/U 60
12	zmiana przeznaczenia na mieszkaniówkę	MN	AG	tak	-
13	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny nieleśne i nierolne	MN	L	tak	ZL 63
14	zmiana na budowlaną	MN	L	tak	ZL 63
15	zmiana przeznaczenia terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	MN/U	E	tak	R 21
16	zmiana z jednorodzinnej na wielorodzinną	MW	WMN	nie	MN1 92
17	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	L	tak	ZL 40
18	zmiana z MN/U na UP	U/P	WMN	nie	MN/U 133
19	zmiana przeznaczenia z MN2 na MN/U	MN/U	WMN	nie	MN2 3
20	zmiana przeznaczenia terenu rolnego na teren budowlany	MN	E	tak	R 4
21	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych pod budownictwo mieszkaniowe	MN	E	tak	R 6
22	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych pod budownictwo mieszkaniowe	MN	E	tak	R 6
23	zmiana z przeznaczenia MN/U na U	U	WMN	nie	MN/U 158
24	teren w studium przeznaczony pod aktywność gospodarczą mpzp uchylony teren P	P	AG	nie	-
25	zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny rodzinnych ogródków działkowych	ZD	WMN	tak	MN2 92
26	zmiana przeznaczenia części działki z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	R 9
27	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny budowlane	MN	E	tak	R 9
28	zmiana z MN na MN/U	MN/U	WMN	nie	MN1 101, MN1 100
29	zmiana z terenu zamkniętego na przeznaczenie przemysłowo-usługową	U/P	teren zamknięty	tak	KK 1
30	zamiana na tereny wyłącznie mieszkaniowe	MN	WMN	nie	U/MN 66
31	zmiana przeznaczenia z terenów zieleni urządzonej na tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami	MN/U	WMN	nie	ZP 2

Lp.	Treść wniosku	Wnioskowana funkcja zabudowy	Oznaczenie zgodnie z obowiązującym studium	Czy wymaga zmiany studium?	Przeznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym
32	zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na zabudowę usługową z dopuszczalną zabudową mieszkaniową jednorodziną	U/MN	WMN	nie	MN/U 118
33	zmiana terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	E	tak	R 3
34	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	R 3
35	zmiana przeznaczenia na P	P	WMN	tak	MNU 15
36	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	L	tak	ZL 66
37	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	WMNI	nie	ZL 66
38	zmiana przeznaczenia z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami	MN/U	WMN	nie	MN1 50
39	zmiana przeznaczenia z jednorodzinnej ekstensywnej na jednorodzinna	MN	WMN	nie	MN1 50
40	zmiana przeznaczenia z MN/LS na U/MN	U/MN	L	tak	MN/Ls 19
41	zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej i terenu pod drogę KDZ-12 na tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej	RM/MN	WMN	nie	MN1 9
42	zmiana lasu na mieszkaniówkę	MN	WMNI	nie	MN/Ls 40
43	zmiana przeznaczenia terenu leśnego na budowlany	MN	L	tak	ZL 74
44	zmiana przeznaczenia z drogi publicznej klasy dojazdowej na zabudowę mieszkaniową	MN	WMN	nie	KDD 723
45	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	L	tak	ZL 24
46	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	ZL 6
47	zmiana z MN na U lub P	U/P	WMNw	tak	MN3 1
48	zmiana z MN/LS na MN	MN	WMNI	nie	MN/Ls 27
49	zmiana przeznaczenia terenu leśnego na teren budowlany	MN	L	tak	ZL 27
50	zmiana przeznaczenia terenu rolno-leśnego na tereny budowlane	MN	L	tak	ZL 72
51	zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na zabudowę, która dopuszcza zabudowę w formie szeregowej, jedno i wielorodzinnej oraz zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1.0 do 2.0	M	WMN	nie	MN/U 171
52	zmiana przeznaczenia terenu rolnego na teren budowlany	MN	WMN	nie	MN2 126
53	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	L	tak	ZL 62
54	zmiana przeznaczenia terenu rolnego na teren budowlany	MN	E	tak	R 10
55	zmiana przeznaczenia terenu rolnego na teren budowlany	MN	E	tak	R 10
56	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	R 10
57	zmiana z jednorodzinnej na wielorodzinna i jednorodzinna	M	WMN	nie	MN1 64
58	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na mieszkaniowe jednorodzinne	MN	E	tak	R 10
59	zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami na teren usług	U	WMN	nie	MN/U 134
60	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1	MN	L	tak	MN/Ls 44
61	zmiana przeznaczenia z MN1 na U/MN	U/MN	WMN	nie	MN1 23
62	zmiana przeznaczenia terenu rolnego na teren budowlany	MN	E	tak	R 7

Lp.	Treść wniosku	Wnioskowana funkcja zabudowy	Oznaczenie zgodnie z obowiązującym studium	Czy wymaga zmiany studium?	Przeznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym
63	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych pod budownictwo mieszkaniowe	MN	E	tak	R 7
64	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	R 7
65	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	R 7
66	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	R 13
67	zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na budowlaną	MN	E	tak	R 11
68	zmiana przeznaczenia z działki rolnej na budowlaną	MN	E	tak	R 11
69	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	ZL 18
70	zmiana przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	MN	E	tak	ZL 18
WNIOSKI ZWIĄZANE Z UKŁADEM KOMUNIKACYJNYM					
71	prośba o usunięcie drogi KDL położonej częściowo na działce		WMW	nie	KDL 154
72	przedłużenie drogi KDW-53		WMN	nie	MN2 2
73	zmiana przebiegu proj. drogi publicznej KDD-287		WMN	nie	KDD 287
74	zmiana ulicy łącznej z KDL na KDD		WMN	nie	KDL 81
75	przesunięcie drogi między działkami nr 4567/1 i 4566 około 50 m w stronę działki		WMN	nie	KDD 15
76	prośba o uregulowanie budowy ul. Wołodyjowskiego		WMN	nie	U/MN 66
77	likwidacja drogi KDL		WMN	nie	KDL 315
78	zniesienie drogi KDZ-20		WMN	nie	KDZ 20
79	przedłużenie drogi KDD-276		WMN	nie	MN/U 107
80	zmiana drogi z KDL na KDD		WMN	nie	KDL 110
81	likwidacja dróg KDL-72, KDD-73		WMN	nie	KDL 72, KDD 73
82	likwidacja drogi		WMN	nie	KDW 4
83	zmiana przebiegu planowanych dróg w mpzp		WMN	nie	KDD 287
84	usunięcie części ul. Dolnej na dz. 3552		WMN	nie	KDZ 19
85	zniesienie z mpzp ulicy KDD-43		WMN	nie	KDD 43
86	utrzymanie w planie drogi KDD-276 KDD-278		WMN	nie	KDD 276, KDD-278
87	zmiana przebiegu drogi		AGn	nie	KDD 316, KDD 88
88	zniesienie drogi KDD-53		WMN	nie	KDD 53
89	likwidacja drogi KDD-334 i KDD-292		WMN	nie	KDD 334, KDD 292
90	zmiana przebiegu drogi KDD-150		WMN	nie	KDD 150
91	usunięcie drogi KDL-161		WMNw	nie	KDL 161
92	przedłużenie drogi KDD-40 do ul. Książęcej		WMN	nie	MN/U 125
93	prośba o usunięcie drogi z działki		WMN	nie	KDD 40
WNIOSKI ZWIĄZANE Z INNYMI ZMIANAMI PRZEZNACZENIA TERENÓW					
94	zmiana przeznaczenia na tereny leśne		WMW	nie	MW/U 13
95	zmiana przeznaczenia na tereny leśne		UP	nie	-
POZOSTAŁE WNIOSKI					
96	prośba o udzielenie informacji na temat prowadzenia inwestycji na działkach		AGp	nie	-

Lp.	Treść wniosku	Wnioskowana funkcja zabudowy	Oznaczenie zgodnie z obowiązującym studium	Czy wymaga zmiany studium?	Przeznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym
97	zmiana położenia linii zabudowy		WMN	nie	MN/U 130
98	zmiana maksymalnej liczby kondygnacji z 3 na 4 dla obszaru M-10		WMN	nie	M 10
99	brak informacji		AGn	nie	U/MN 15
100	zmiana w MPZP		AGn	nie	U/MN 15
101	zmiana zapisu w powierzchni sklepów wielkopowierzchniowych		AG	nie	-
102	zmniejszenie linii zabudowy i współczynnika zieleni		WMN	nie	MN2 79
103	prośba o plan		UP	nie	-
104	prośba o uregulowanie przeznaczenia P-16		AG	nie	-
105	przesunięcie linii zabudowy na granice działek 277/4 i 268/3		WMN	nie	MN2 6
106	zmiana powierzchni biologiczno-czynnej		WMW	nie	MW/U 7
107	zmiana MPZP		WMN	nie	MN/U 6
108	brak informacji		WMW	nie	M 3
109	zmiana linii zabudowy na strefie cmentarnej		WMN	nie	MN/U 96
110	wniosek o zmniejszenie linii rozgraniczającej		WMN	nie	MN/U 5

2.7 Podsumowanie i wnioski

Przeprowadzona w niniejszym rozdziale analiza zmian w zagospodarowaniu pozwala wyciągnąć następujące wnioski:

- Pokrycie miasta Ostrów Mazowiecka miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pozwala na racjonalne prowadzenie polityki przestrzennej.
- Częściowe uchylenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta, w tym dla terenów istotnych dla jego rozwoju (tereny produkcyjne), niesie ze sobą ryzyko powstawania zabudowy niezgodnej ze wcześniejszymi założeniami planistycznymi. Analiza wydanych decyzji WZ i CP wskazuje, że na terenach tych powstaje zabudowa odpowiadająca planowanemu wcześniej przeznaczeniu. Nie świadczy to jednak o braku potrzeby sporządzenia planu – umożliwiłby on wcześniejsze zaplanowanie zabudowy zgodnie z polityką gminy i w zgodzie z ładem przestrzennym.
- Miasto Ostrów Mazowiecka osiągnęło w ostatnich latach wzrost gospodarczy dzięki powstaniu w jego granicach wielu przedsiębiorstw. Analiza wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków złożonych do planu miejscowego wskazuje, że miasto w dalszym ciągu pozostaje atrakcyjnym inwestycyjnie obszarem. Rozwój zabudowy usługowej i produkcyjnej niesie dla miasta wiele korzyści – m. in. wzrost dochodu z podatków, a także nowe miejsca pracy. Stąd należy przeanalizować rozmieszczenie obu funkcji oraz zapotrzebowanie na każdą z nich oraz w razie potrzeby wprowadzić odpowiednie zmiany w przeznaczeniu terenów.
- Wyroki sądu spowodowały również częściowe uchylenie planu dla terenów, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe – wskazanych w studium, jako obszary przestrzeni publicznej. Sporządzenie planu miejscowego tych terenów powinno zostać wykonane w pierwszej kolejności.
- Pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych wydanych w analizowanym okresie a także liczne wnioski o zmianę przeznaczenia wskazują na występowanie popytu na zabudowę mieszkaniową w granicach miasta.
- Większość terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną została już zainwestowana, stąd możliwości jej rozwoju w obecnym stanie są ograniczone. Wskazanie nowych terenów o takim przeznaczeniu pozwoli zaspokoić potrzeby mieszkaniowe ludności, a jednocześnie zintensyfikować zabudowę i ograniczyć jej rozlewanie się.
- Podczas sporządzenia planów miejscowych należy wziąć pod uwagę przede wszystkim wnioski mieszkańców niewymagające ingerencji w ustalenia studium, a których uwzględnienie umożliwiłoby „uruchomienie” terenów dotychczas niezagospodarowanych, przeznaczonych pod zabudowę. Wnioski takie dotyczą najczęściej działek położonych w północno-wschodniej części miasta.
- Uwzględnienie wniosków dotyczących zmian w istniejącym układzie komunikacyjnym wymaga analizy powiązań komunikacyjnych przedmiotowych obszarów z otoczeniem oraz zgodności ewentualnych zmian z przepisami odrębnymi. Projektowany układ komunikacyjny powinien również odpowiadać planowanemu przeznaczeniu terenów przyległych.

3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANU MIEJSCOWEGO

3.1 Aktualność studium i planu miejscowego z uwagi na zgodność z dokumentami nadrzędnymi

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium sporządza się uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

3.1.1 Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju

Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030, jako najważniejszy krajowy dokument strategiczny dotyczący zagospodarowania przestrzennego określa cele i kierunki polityki przestrzennej oraz przedstawia wizję rozwoju kraju w perspektywie najbliższych kilkunastu lat. Obowiązująca Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 przyjęta została uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 roku. Zgodnie z KPZK, sieć małych i średnich miast w sferze polityki przestrzennej wymaga działań ukierunkowanych na wzmocnienie ich potencjału ludnościowego, lokalizowanie funkcji gospodarczych, usługowych, a także poprawę jakości dostarczania usług publicznych. Dla ośrodków lokalnych, takich jak Ostrów Mazowiecka, wskazuje się ponadto konieczność ich wzmocnienia oraz poprawy dostępności z obszarów wiejskich.

Ocenia się, że zarówno obowiązujące Studium Ostrowi Mazowieckiej jak i plan miejscowy pozostają zgodne z zapisami Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

3.1.2 Strategia rozwoju województwa mazowieckiego

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego nakreśla długookresowe procesy rozwojowe regionu. Aktualna strategia do roku 2030 przyjęta została przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 158/13 z dnia 28 października 2013 r. Ostrów Mazowiecka została wskazana, jako jeden z głównych ośrodków życia społeczno-gospodarczego ostrołęcko-siedleckiego obszaru strategicznej interwencji, dla którego wskazuje się konieczność podnoszenia jakości życia i warunków prowadzenia działalności gospodarczej.

Ocenia się, że zarówno obowiązujące Studium Ostrowi Mazowieckiej jak i plan miejscowy pozostają zgodne z zapisami Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2030.

3.1.3 Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty został Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. Plan zakłada wdrażanie restrukturyzacji funkcjonalnej opartej na kształtowaniu stref funkcjonalno-przestrzennych, które powinny być wyznaczane w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Ostrów Mazowiecka zaliczona została do miast powiatowych, gdzie wzmacnianie policentrycznej struktury województwa powinno odbywać się poprzez tworzenie i rozwój centrów logistycznych, centrów handlowo-usługowych oraz centrów wypoczynku i rekreacji. Znajduje się ona na trasie „Wielkiej Pętli Mazowsza”. Wśród planowanych w granicach miasta inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym znalazły się inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej, w tym przebudowa DK8 z dostosowaniem do parametrów drogi ekspresowej (odcinek Wyszków-Białystok).

Ocenia się, że zarówno obowiązujące Studium Ostrowi Mazowieckiej jak i plan miejscowy pozostają zgodne z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

3.1.4 Strategia rozwoju miasta Ostrow Mazowiecka

Strategia zrównoważonego rozwoju miasta Ostrow Mazowiecka do roku 2030 przyjęta została Uchwałą Nr XVI/105/2016 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 27 stycznia 2016 r. Jak mówi sama strategia, jej ustalenia stanowią *merytoryczną podstawę do prowadzenia długookresowej i systematycznej polityki rozwoju miasta*. Strategia zakłada realizację przyjętych celów rozwoju poprzez działania realizacyjne ujęte w programach strategicznych i zawarte w nich zadania (projekty) realizacyjne. Do zadań z zakresu programu strategicznego 5: rewitalizacja przestrzeni miejskiej (obszarów problemowych) i ład przestrzenny, zaliczono opracowanie studium miasta i planów miejscowych.

Ocenia się, że zarówno obowiązujące Studium Ostrowi Mazowieckiej jak i plan miejscowy pozostają zgodne z zapisami Strategii zrównoważonego rozwoju miasta Ostrow Mazowiecka do roku 2030.

3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Obowiązująca Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrow Mazowiecka przyjęta została Uchwałą Nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r. Zmiana ta stanowi wersję ujednoliconą zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/197/2009 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2009 r. Studium dzieli obszar miasta na tereny funkcjonalne, dla których określono wytyczne do planów miejscowych. W dokumencie podkreślono, że uwzględniając aktualne warunki społeczno-gospodarcze oraz w trosce o rozwój przestrzenny i gospodarczy miasta, nie wskazuje się terenów o jednorodnych funkcjach mieszkaniowych, usługowych czy też przemysłowych, na rzecz terenów wielofunkcyjnych.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, która weszła w życie dnia 17 listopada 2015 r. wprowadzono szereg zmian i dodatkowych wymagań wobec dokumentów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Konsekwencją powyższej ustawy jest konieczność przeprowadzenia analiz, zgodnie z art. 10 ust.1 pkt. 7 oraz 5-7, dotyczących potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Ustawa nie przewidywała przepisów przejściowych i w przypadku zmiany dokumentu Studium należy dostosować opracowanie do nowych wymogów.

W obowiązującej Zmianie studium zawarto zagadnienia dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z analiz uwarunkowań społecznych, środowiskowych oraz ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, a także bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ww. zagadnienia dotyczyły jednak wyłącznie obszaru ostatniej zmiany studium, zatem szczegółowej analizie poddane zostały tereny aktywności gospodarczej.

Analiza aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrow Mazowiecka w odniesieniu do aktualnie obowiązującego miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego, aktualnej struktury zagospodarowania terenu oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy pokazuje, że:

- decyzje o warunkach zabudowy wydawane dla terenów, dla których nie obowiązuje plan miejscowy, pokrywają się z terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie w obowiązującej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stąd nie powodują jego dezaktualizacji;
- w granicach miasta znaczne powierzchnie wskazane zostały, jako tereny aktywności gospodarczej – głównie w północno-wschodniej części miasta przy drodze ekspresowej S8, część z tych terenów pozostaje niezagospodarowana (głównie są to tereny wskazane w planie miejscowym pod zabudowę usługową), jednocześnie duże obszary zajmują największe przedsiębiorstwa (Fabryka Mebli FORTE S.A., Apla Sp. z o.o, Ostrowia Sp. z o.o.);
- ochronie powinny podlegać tereny niezainwestowane – wyłączone z zabudowy, w tym użytkowane rolniczo, a także tereny lasów i zadrzewień – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na możliwość uzupełnienia terenów istniejącej zabudowy, a zatem brak zasadności zmiany przeznaczenia pod zabudowę kolejnych terenów;
- wyjątki od powyższej reguły mogą stanowić przypadki, kiedy wprowadzenie nowej zabudowy będzie stanowiło kontynuację zabudowy istniejącej na terenach uzbrojonych w infrastrukturę techniczną oraz z dostępem do układu komunikacyjnego.

3.3 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Ostrów Mazowiecka została sporządzona w oparciu o przepisy obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Szczegółowe zasady sporządzania studium, oprócz ww. ustawy, określa również rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Tabela 3 Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka z uwagi na przepisy prawa

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. art. 10 ust. 1: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:”			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
Uwarunkowaniom poświęcona została część I studium.			
pkt 1	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 2. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO, I WYMOGÓW JEGO OCHRONY</i>

pkt 2	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 2. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO, I WYMOGÓW JEGO OCHRONY</i>
pkt 3	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 3. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO / KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</i>
pkt 4	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 4. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</i>
pkt 4a	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 4.4. <i>REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM</i> Nie sporządzono audytu krajobrazowego dla przedmiotowego terenu.
pkt 5	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 5. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA</i>
pkt 6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 6. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA</i>
pkt 7	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:		
lit a	analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	– / zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 15. <i>POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA</i> Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z uchwały nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r. dotyczyła jednak wyłącznie określonej części miasta, w granicach, której wskazane zostały tereny
lit b	prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,		

lit c	możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,		aktywności gospodarczej. Stąd w ww. rozdziale odniesiono się wyłącznie to potrzeb związanych z przeznaczeniem obszarów, jako tereny działalności gospodarczej.
lit d	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę		Wcześniejsza wersja studium - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzona uchwałą Nr XXXI/197/2009 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2009 r. uchwalona została przed wejściem w życie ustawy w zakresie, o którym mowa w pkt 7. Zapisy studium odnoszą się do aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Jednak przy kolejnej zmianie Studium niezbędne będzie sporządzenie bilansu w odniesieniu do granic całego miasta.
pkt 8	stanu prawnego gruntów;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 8. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW</i>
pkt 9	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 9. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH</i>
pkt 10	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 10. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH</i> Na terenie miasta nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
pkt 11	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 11. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA</i> W zakresie udokumentowanych kompleksów składowania dwutlenku węgla zapisy studium odnoszą się wyłącznie do obszaru zmiany studium z 2015 r.

pkt 12	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane m.in. w rozdziale 12. <i>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH</i> Na terenie miasta nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
pkt 13	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 13. <i>UWARUNKOWANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</i>
pkt 14	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 14. <i>ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH</i>
pkt 15	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	–/zgodne	Zagadnienie to zostało opisane m. in. w rozdziale 14. <i>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI / SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH</i> oraz 6.6. <i>NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH</i> . Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z uchwały nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r. dotyczyła wyłącznie określonej części miasta, w granicach której wskazane zostały tereny aktywności gospodarczej. Ujednolicenie zapisów studium odnosi się odpowiednio do zakresu jego zmiany. Wcześniejsza wersja studium - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzona uchwałą Nr XXXI/197/2009 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2009 r. uchwalona została przed wejściem w życie ustawy w zakresie, o którym mowa w pkt 15.
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. art. 10 ust. 2: „W studium określa się w szczególności:”			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
Kierunkom i polityce przestrzennej gminy poświęcona jest część II studium.			

pkt 1	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d	– / zgodne	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z uchwały nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r. dotyczyła wyłącznie określonej części miasta, w granicach której wskazane zostały tereny aktywności gospodarczej. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę odnosi się odpowiednio do zakresu jego zmiany.
lit. a	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;		Zagadnienie zostało opisane m.in. w rozdziale 3. <i>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO</i> oraz w rozdziale 4. <i>WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</i>
lit b	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;		
pkt 2 - uchylony			
pkt 3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 5. <i>OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO/KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK</i>
pkt 4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 6. <i>OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</i>
pkt 5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 7. <i>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH</i> oraz w rozdziale 8. <i>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</i>
pkt 6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 9. <i>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM</i>

pkt 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;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 10. <i>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM</i>
pkt 8	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 11. <i>OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</i>
pkt 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;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 12. <i>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</i>
pkt 10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 13. <i>KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</i>
pkt 11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 14. <i>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI / SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH</i> Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka nie występują ww. obszary.
pkt 12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 15. <i>OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY</i> Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka nie występują ww. obszary.

pkt 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 byłych terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 16. <i>OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ</i> Na terenie miasta Ostrow Mazowiecka nie występują ww. obszary.
pkt 14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	– / zgodne	Dla obszaru zmiany studium z 2016 r. zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 17. <i>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.</i> Poprzednia wersja Studium została uchwalona przed wejściem w życie zmiany ustawy w zakresie obszarów wymagających remediacji. Zagadnienie przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji zostało opisane w rozdziale 17. <i>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI</i>
pkt 14a	obszary zdegradowane;	– / zgodne	Dla obszaru zmiany studium z 2016 r. zagadnienie to zostało opisane w rozdziale 17. <i>OBSZARY ZDEGRADOWANE.</i> Poprzednia wersja Studium została uchwalona przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie.
pkt 15	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 19. <i>GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.</i> Aktualnie terenami zamkniętymi w granicach miasta są zamknięte tereny kolejowe (dz. ew. nr 1368/100) oraz wojskowe (dz. ew. nr 292 i 72).
pkt 16	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 20. <i>OBSZARY PROBLEMOWE / FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM</i>
ust. 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	zgodne	W studium nie wyznaczono obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

	związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.		
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
§ 4. 1. Projekt studium powinien zawierać:			
1)	część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części I Uwarunkowania oraz przedstawione na załączniku graficznym nr 3.
2)	część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części II Kierunki i polityka przestrzenna.
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;	zgodne	Zagadnienie zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 4.
4)	uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.	–/zgodne	Zagadnienie dla zmiany studium z 2016 r. zostało opisane w rozdziale 21. <i>UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTETA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM WYNIKAJĄCEJ Z UCHWAŁY NR VIII/36/2015 RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA Z DNIA 22 KWIETNIA 2015 R. ZMIENIONEJ UCHWAŁĄ NR XXII/156/2016 RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA Z DNIA 3 SIERPNIA 2016 R.</i> W treści studium brak syntezy dla pozostałych ustaleń studium.
§ 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.	zgodne	Rysunki studium wykonano na kopii mapy topograficznej w skali 1:10 000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 6. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium:

1)	ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane m.in. w rozdziale 4. <i>WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</i>
2)	ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane m.in. w rozdziale 3. <i>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO</i> oraz w rozdziale 4. <i>WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</i>

3)	ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Nr 23, poz. 150, z późn. zm.);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 5. <i>OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO/KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK</i> oraz w rozdziale 4. <i>WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</i>
4)	ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 959);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 6. <i>OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</i> oraz w rozdziale 4. <i>WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</i>
5)	ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 7. <i>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH</i> , w rozdziale 8. <i>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH</i> oraz w rozdziale 4. <i>WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</i>

6)	ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określając w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	zgodne	Zagadnienie zostało opisane m.in. w rozdziale 3. <i>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO</i> oraz w rozdziale 4. <i>WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</i>
§ 7. Ustala się następujące wymagania dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium:			
1) rysunek projektu studium powinien zawierać:			
a)	granice obszaru objętego studium lub jego zmianą,	zgodne	Na rysunku oznaczono granicę administracyjną miasta oraz granicę zmiany Studium z 2009 r. oraz zmiany Studium z 2016 r.
b)	granice terenów zamkniętych,	zgodne	Na rysunku oznaczono tereny zamknięte. Aktualnie terenami zamkniętymi w granicach miasta są zamknięte tereny kolejowe (dz. ew. nr 1368/100) oraz wojskowe (dz. ew. nr 292 i 72).
c)	określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
d)	określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
e)	objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
2)	granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.

3)	przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
4)	barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
5)	oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzany.	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
Przepisy odrębne			
Akt prawny		Zgodność	Uwagi
Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089 ze zm.)	Wymóg sporządzenia opracowania ekofizjograficznego	–/zgodne	Gmina posiada opracowanie ekofizjograficzne sporządzone w jej granicach administracyjnych. Opracowanie to sporządzone zostało w 2003 r. na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest nieaktualne.
Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405)	Wymóg przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko	zgodne	Procedura sporządzania studium była zgodna ze wspomnianą ustawą, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Ustawa o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023)	Wymóg zgodności studium z ustaleniami gminnego programu rewitalizacji	–	Miasto Ostrów Mazowiecka nie posiada gminnego programu rewitalizacji, opracowanie jest w przygotowaniu.
Ustawa prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1121 ze zm.)	Obowiązek uwzględnienia planu zarządzania ryzykiem powodziowym	–	Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły został przyjęty rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., tj. po uchwaleniu aktualnie obowiązującej zmiany studium. Obszar miasta znajduje się jednak poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, studium nie wymaga aktualizacji w tym zakresie.
Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961)	Obowiązek uwzględnienia w studium minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego	–	Studium nie wskazuje lokalizacji elektrowni wiatrowych, nie wymaga aktualizacji w tym zakresie.

Źródło: opracowanie własne

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka jest zgodna z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zapisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233) oraz zapisami przepisów odrębnych.

Pomimo sporządzenia Zmiany studium na podstawie obowiązującej ustawy, nie posiada ona wszystkich treści ze względu na uchwalenie przed zmianami zapisów ustawy. Nie wpływa to jednak na niezgodność dokumentu z przepisami prawa lub konieczność jego niezwłocznej aktualizacji.

3.4 Aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. Ustalenia planu zostały w części uchylone poprzez wyrok sądu z 2013 r. i 2014 r. Aktualne granice obowiązywania planu obejmują ok. 88 % powierzchni gminy.

Wspominane wcześniej wyroki sądu spowodowały uchylenie m. in. zapisów §80, §82 i §86 uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego, tj. ustaleń szczegółowych dla: terenów produkcji, składów, magazynów (P), terenów usług publicznych (UP) oraz terenów usług handlu (UH). Tym samym w obszarach tych brak możliwości lokalizowania, zgodnie z prawem, inwestycji z zakresu wymienionych funkcji na podstawie planu. Jednocześnie, wyroki sądu odnoszą się jedynie do ustaleń szczegółowych tekstu planu, nie odwołując się do załącznika graficznego. Powoduje to nieścisłości prawa miejscowego, które powinny zostać uporządkowane. Plan miejscowy w swym aktualnym zakresie obowiązywania nie stanowi zatem kompleksowego dokumentu wyrażającego politykę przestrzenną gminy. Uchwalenie nowych planów miejscowych/nowego planu miejscowego wyłącznie dla terenów, dla których aktualny plan nie obowiązuje, jest sprzeczne z ideą całościowego kreowania przestrzeni, stąd zaleca się, aby „uzupełnianie luk” w obowiązującym dokumencie nastąpiło poprzez uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta. Umożliwi to nie tylko uzupełnienie planu w brakującym zakresie, ale również stworzy dla mieszkańców możliwość wyrażenia swoich postulatów w sprawie kierunku rozwoju i lokalizacji funkcji zabudowy.

Wśród złożonych w analizowanym okresie wniosków do planu miejscowego można wyróżnić kilka grup, dotyczących:

- wyznaczenia nowych terenów budowlanych, głównie mieszkaniowych, w granicach terenów otwartych bez prawa zabudowy lub terenach lasów i zadrzewień, co nie znajduje uzasadnienia mając na uwadze znaczne powierzchnie terenów dotychczas niezagospodarowanych, a dodatkowo byłoby związane z koniecznością zmiany studium,
- zmiany przeznaczenia terenów budowlanych na inne, również związane z zabudową, co mogłoby doprowadzić do „uruchomienia” terenów niezagospodarowanych i uzupełnienia istniejącej zabudowy, jednocześnie nie wymagając zmiany studium,
- zmiany w zakresie układu komunikacyjnego.

W związku z ruchem budowlanym w ostatnich latach oraz obecnym stanem planistycznym w granicach miasta, wskazane jest opracowanie nowego planu miejscowego. Wnioski złożone do planu mogą wskazywać na kierunek rozwoju i lokalizacji funkcji w trakcie jego sporządzania, jednak trzeba będzie uwzględnić również te wnioski, które dopiero zostaną złożone w trakcie procedury planistycznej. W przypadku etapowania planu, jako priorytetowe należy przyjąć rejony, w których występują tereny pozbawione obowiązującego planu oraz skupiające najwięcej wniosków o zmianę przeznaczenia terenów, w stosunku do których zmiana studium nie jest konieczna. Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy, przy opracowywaniu nowego planu miejscowego, powinno być kompleksowe podejście do zagospodarowania miasta, przeciwstawianie się rozpraszaniu zabudowy i oczekiwaniom przeznaczania na cele budowlane dowolnie wskazanych terenów niezwiązanych z istniejącą zabudową, w tym terenów leśnych, a jednocześnie reagowanie na istniejące potrzeby i wnioski mieszkańców.

Porównanie zagospodarowania terenów miasta oraz jego przeznaczeń w obowiązującym planie miejscowym zostało przedstawione na schemacie 7.



3.5 Aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Ostrow Mazowiecka przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Art. 15 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt 3 wymienione są ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb.

Tabela 4 Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Lp.	Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu	Zgodność	Uwagi
	Art. 15 ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 <i>Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, <i>a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;</i>	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów; W treści uchwały wymienione są przeznaczenia dla których plan nie obowiązuje (P, UP, UH)
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające <i>określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; część zapisów została uchylona wyrokiem sądu

3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawierające <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:</i> <i>a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,</i> <i>b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;</i>	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego
3a)	zasady kształtowania krajobrazu	-	plan został uchwalony przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawierające <i>określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego część zapisów została uchylona wyrokiem sądu
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające <i>w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urzędzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w §12; dla części terenów wskazanych, jako tereny przestrzeni publicznej ustalenia planu zostały uchylone wyrokiem sądu

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 <i>oraz geometrię dachu</i> ;	zgodne/niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §47 w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu realizacji. Plan nie zawiera ustaleń dot. minimalnej intensywności zabudowy.
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 oraz <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów</i> ;	zgodne	W granicach planu nie znajdują się tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. W § 18 zawarte zostały ustalenia dot. zasad zagospodarowania terenów w strefie ochrony pomników przyrody ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.
8)	szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym <i>zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego</i> ;	zgodne/niezgodne	Zgodnie z § 61 w planie nie wskazuje się terenów do przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawierają częściowo ustalenia dot. minimalnych szerokości frontów działek i ich powierzchni. Plan nie zawiera ustaleń dot. scalania i podziału nieruchomości w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego oraz w pozostałym zakresie dla wybranych terenów.
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 9. Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazu zabudowy.

10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające: <i>a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,</i> <i>b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,</i> <i>c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkańców lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;</i>	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 7. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej oraz w rozdziale 8. Ustalenia dotyczące zasad remontów, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;</i>	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 11. Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. <i>w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczące wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów;</i>	niezgodne	Zagadnienie zostało opisane w § 109. Ustalona stawka opłaty nie dotyczy <u>wszystkich</u> terenów określonych w planie miejscowym.
Art. 15 ust 3. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego			
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;	-	Plan nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej <i>wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;</i>	-	Plan nie wskazuje obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;	-	Plan nie wskazuje obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;	-	Plan nie wskazuje lokalizacji takich terenów.
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;	zgodne	Plan wskazuje tego typu tereny. Zagadnienie zostało opisane w § 13.
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	-	Plan nie wskazuje wprost lokalizacji takich terenów. Dla obszarów usług publicznych plan został uchylony.
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;	-	Plan nie wskazuje wprost lokalizacji takich terenów.
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ustalenia powinny zawierać zasady wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;	-	Plan nie wskazuje wprost lokalizacji takich terenów i nie zawiera ustaleń ich dotyczących.
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	-	Plan nie wskazuje lokalizacji takich terenów.

7)	granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;	-	Plan wskazuje granice terenów zamkniętych.
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;	-	Zagadnienie zostało opisane m. in. w §7 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danych terenów.
9)	uchylony		
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.	-	Zapisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawarte były w zapisach szczegółowych planu, jednak zgodnie z wyrokiem sądu zostały uchylone.
Art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
1.	Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.	zgodny	Plan miejscowy został sporządzony na kopii mapy pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Plan sporządzony został w skali 1:2000.
§ 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego			
1)	wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego;	zgodny	Wyrys ze studium stanowi załącznik nr 2.
2)	określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;	zgodne	-
3)	granice obszaru objętego planem miejscowym;	zgodne	Granice zostały oznaczone.
4)	granice administracyjne;	zgodne	Granice zostały oznaczone.
5)	granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych;	-	Granice terenów zamkniętych zostały oznaczone. Granice stref ochronnych terenów zamkniętych nie występują.

6)	granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;	zgodne	Brak terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Na rysunku oznaczono pomniki przyrody wraz z 15 m strefą ochronną
7)	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;	zgodne	Linie zostały oznaczone.
8)	linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;	zgodne/niezgodne	Linie zabudowy zostały wyznaczone. Brak linii zabudowy od lasu.
9)	w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami projektu planu miejscowego.	zgodne	Wskazano elementy informacyjne.
§ 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego			
1.	Projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.	zgodne	Plan spełnia wymóg.
2.	Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.	zgodne/niezgodne	Rozbieżności pomiędzy częścią graficzną i tekstową.
§ 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego			
1.	Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.	-	Plan wykonano w technice czarno-białej.

Źródło: opracowanie własne

Obowiązująca zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrow Mazowiecka uchwalona została w 2012 r. i sporządzona na podstawie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po wejście w życie ww. uchwały zapisy ustawy w zakresie planów miejscowych nie ulegały większym zmianom, stąd w znacznym stopniu wykazuje ona zgodność z obowiązującymi przepisami.

Należy stwierdzić, iż wykazane w powyższej tabeli nieścisłości nie powodują nieprawidłowości w rozwoju przestrzennym miasta Ostrów Mazowiecka. Uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie jednak wiązało się z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, w tym aktualnego brzmienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązująca Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, uchwalona w 2016 r., stanowi ujednoliconą formę Zmiany studium przyjętej w 2009 r. Zmiana z 2016 r. odnosi się do niewielkich fragmentów miasta wskazanych, jako tereny aktywności gospodarczej, zapisy tekstu i rysunki Zmiany studium zostały zatem zaktualizowane wyłącznie w niezbędnym zakresie. Należy jednak ocenić, że obowiązująca Zmiana studium jest dokumentem aktualnym, uwzględniającym aktualne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Nie wymaga ona zasadniczych zmian w aspekcie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, konieczne mogą być jednak punktowe zmiany w odniesieniu do konkretnych inwestycji lub zmienionych uwarunkowań zewnętrznych.

4.2 Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obowiązująca zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka w aktualnych granicach obowiązywania obejmuje ok. 88% jego terytorium. Częściowe uchylene planu utrudnia jednak realizowanie polityki przestrzennej w mieście w sposób kompleksowy. Zaleca się sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru całego miasta, poprzez kontynuację podjętej procedury planistycznej. Podczas sporządzania dokumentu należy uwzględnić przede wszystkim kierunki rozwoju wynikające ze złożonych wniosków mieszkańców (w tym związanych ze zmianą przeznaczenia terenów), a także konieczność całościowego zaplanowania rozwoju przestrzennego miasta. Na uwagę należy mieć również występowanie obszarów, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe, a dla których obowiązujący plan został częściowo uchylony. Wskazuje się na relatywnie niewielką powierzchnię terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z których większość została już zainwestowana. W trakcie sporządzania nowego planu należy zatem rozważyć uszczuplenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na rzecz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, co wpłynie na intensyfikację zabudowy, efektywniejsze wykorzystanie infrastruktury technicznej a także ograniczenie kosztów utrzymania się ponoszonych przez mieszkańców. Sugerowane kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej wskazane zostały na załączniku graficznym nr 2 – mapie zbiorczej, stanowiącej integralną część niniejszego opracowania. W pierwszej kolejności należy rozważyć jej zlokalizowanie na obszarach posiadających stosowne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, w sąsiedztwie zabudowy istniejącej. Odpowiednio do potrzeb można przewidzieć także nowe obszary dla zabudowy tej funkcji. Proponuje się również przeanalizowanie przeznaczenia w planie terenów wskazanych w studium, jako tereny aktywności gospodarczej, pod kątem zapotrzebowania na poszczególne funkcje zabudowy.

4.3 Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi pewnego rodzaju szkic działań oraz polityki przestrzennej, jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe. Przy wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych należy wspomnieć o działaniach w zakresie nowych planów, nad którymi są prowadzone aktualne prace. Jednocześnie wieloletni program sporządzania planów miejscowych wskazuje kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych.

W ostatnich latach przystąpiono do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z uchwałami:

- Uchwałą Nr XXIX/203/2016 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka,
- Uchwałą Nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

Zaleca się, aby plan miejscowy dla miasta Ostrów Mazowiecka został sporządzony w jego granicach administracyjnych, w podziale na zadania zgodnie z załącznikiem do uchwały Nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, wskazując na obszary, dla których procedura powinna zostać przeprowadzona w pierwszej kolejności.

W przypadku miasta Ostrów Mazowiecka, jako najważniejsze czynniki rzutujące na wieloletni program sporządzania planów miejscowych przyjąć należy:

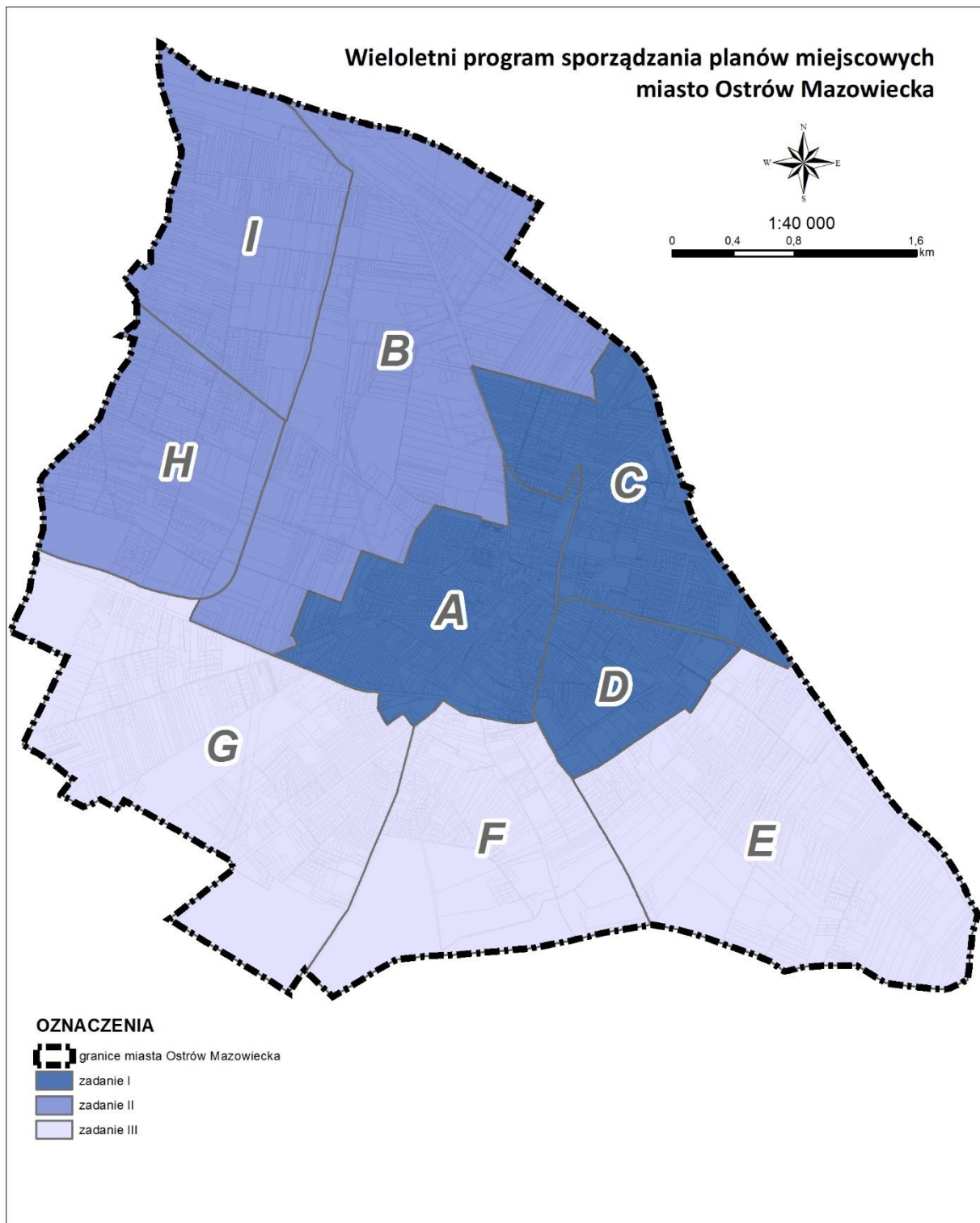
- występowanie obszarów wskazanych w studium, jako obszary, dla których należy sporządzić plan miejscowy,
- zasięg obszarów, dla których brak obowiązującego planu miejscowego,
- rozmieszczenie i treść wniosków złożonych do planu miejscowego, a także ich zgodność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej został przedstawiony harmonogram działań planistycznych, zgodnie z założeniami wynikającymi z analizy. Wskazano na podział obszarów, wskazanych w ww. uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu, na poszczególne zadania wg. porządku sporządzania. Sugerowana kolejność sporządzania planów a także ich zasięg może ulec zmianie na późniejszym etapie, w zależności od zapotrzebowania, uwarunkowań oraz wniosków mieszkańców.

Tabela 5. Propozycja wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych

Zadanie	Oznaczenie obszaru	Uwagi
zadanie I	A	- występowanie obszarów, dla których sporządzenie planu jest obowiązkowe, - konieczność uporządkowania stanu planistycznego terenów usług publicznych, - możliwość uwzględnienia wniosków niewymagających zmiany studium
	C	- konieczność uporządkowania stanu planistycznego terenów usług publicznych, - możliwość rozpatrzenia wniosków niewymagających zmiany studium, dotyczących zmiany przeznaczenia terenów budowlanych, w tym obecnie niezainwestowanych
	D	- wniosek o sporządzenie planu, - możliwość uwzględnienia wniosków niewymagających zmiany studium, z których większość związana jest z istniejącym układem komunikacyjnym, - konieczność uporządkowania stanu planistycznego terenów produkcyjnych
zadanie II	B	- konieczność uporządkowania stanu planistycznego terenów produkcyjnych, - możliwość uwzględnienia wniosków niewymagających zmiany studium, dotyczących zmiany przeznaczenia terenów budowlanych, obecnie niezainwestowanych
	I	- konieczność uporządkowania stanu planistycznego terenów produkcyjnych, - możliwość uwzględnienia części wniosków niewymagających zmiany studium
	H	konieczność uporządkowania stanu planistycznego terenów produkcyjnych
zadanie III	E	duża liczba wniosków wymagających zmiany studium
	F	
	G	

Schemat 8. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych



5 PODSUMOWANIE

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Ostrów Mazowiecka przedstawia w sposób analityczny zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac, dokonano analiz w stosunku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleń na budowę, wniosków składanych do studium i planów miejscowych oraz aktualnych dokumentów planistycznych.

Miasto Ostrów Mazowiecka w znacznej części (ok. 88%) pokryte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nie stanowi on jednak kompleksowego dokumentu wyrażającego politykę gminy, gdyż wyroki sądu częściowo uchyliły zakres jego obowiązywania. W obecnym stanie planistycznym rozwój zabudowy mieszkaniowej odbywa się głównie na podstawie obowiązującego planu, zabudowy produkcyjnej – na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast zabudowy usługowej – częściowo na podstawie planu i decyzji. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że pomimo uchylecia części ustaleń planu, na obszarach, dla których brak obowiązującego dokumentu powstaje zabudowa zgodna z planowanym wcześniej przeznaczeniem. Niemniej jednak sporządzenie planu miejscowego dla tych obszarów zapewniłoby zachowanie ładu przestrzennego w przyszłości oraz zapobiegało powstawaniu zabudowy niezgodnej z polityką przestrzenną gminy.

Wnioski o zmianę przeznaczenia terenów w planie miejscowym w przeważającej części dotyczą wskazania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Część wniosków dotyczy obszarów wskazanych w obowiązującym studium, jako tereny otwarte, bez prawa zabudowy lub tereny leśne i zadrzewione. Wskazywanie nowej zabudowy na takich obszarach byłoby związane ze zmianą w studium, stąd ewentualne uwzględnienie wniosków może dotyczyć indywidualnych przypadków i powinno być uzasadnione dostępem do infrastruktury technicznej i sieci komunikacyjnej.

Powyższa analiza pozwala na określenie wytycznych do dalszych działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego:

- Obowiązująca Zmiana studium jest aktualna pod kątem zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych. Biorąc pod uwagę, że większość jego zapisów pochodzi z dokumentu przyjętego w 2009 r., część z nich jest nieaktualna, jednak nie powoduje dezaktualizacji Zmiany studium, jako całości. Ocenia się, że Zmiana studium nie wymaga niezwłocznego podjęcia prac planistycznych, może ona stanowić podstawę do kreowania polityki przestrzennej gminy w swym obecnym brzmieniu.
- Obowiązujący plan miejscowy z 2012 r., ze względu na jego częściowe uchylenie, nie odzwierciedla w sposób całościowy polityki przestrzennej dla miasta Ostrowi Mazowieckiej. Wykazany brak niektórych ustaleń w obowiązującym planie nie powoduje nieprawidłowości w rozwoju przestrzennym miasta, jednak brak ustaleń planu dla części terenów może prowadzić w przyszłości do powstawania zabudowy niezgodnej z przyjętymi założeniami studium. Istnieje potrzeba sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględnione zostaną aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze oraz przepisy prawne.

6 SPISY TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

6.1 Spis tabel

Tabela 1 Sumaryczna struktura wykorzystania gruntów w Ostrowi Mazowieckiej.....	10
Tabela 2 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2014 – 06.2017 w podziale na rodzaj inwestycji.....	18
Tabela 3 Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrow Mazowiecka z uwagi na przepisy prawa	35
Tabela 5 Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	51
Tabela 4 Propozycja wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych	60

6.2 Spis wykresów

Wykres 1 Procentowy udział poszczególnych grup wykorzystania gruntów w ogólnej powierzchni miasta Ostrow Mazowiecka.	10
Wykres 2 Powierzchnie gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w Ostrowi Mazowieckiej.	11
Wykres 3. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2014 – 06.2017	19
Wykres 4. „Konsumpcja” decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2014 – 06.2017	19
Wykres 5. Zestawienie wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.	28

6.3 Spis schematów

Schemat 1 Granice obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	16
Schemat 2 Granice obszarów objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych	17
Schemat 3 Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy	20
Schemat 4 Rozmieszczenie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego	22
Schemat 5 Rozmieszczenie wydanych pozwoleń na budowę.....	24
Schemat 6 Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego wg. treści wniosku wraz z oznaczeniem z zestawienia	27
Schemat 7 Porównanie zagospodarowania terenu miasta i jego przeznaczeń w obowiązującym planie miejscowym.....	49
Schemat 8 Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	61

6.4 Spis załączników mapowych

Załącznik nr 1 – Zagospodarowanie terenu na podstawie zdjęć lotniczych, skala 1: 10 000
Załącznik nr 2 – Mapa zbiorcza, skala 1: 10 000

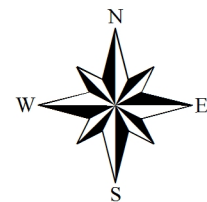


OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA w latach 2013-2017

Załącznik nr 1 - zagospodarowanie terenu na podstawie zdjęć lotniczych

1:10 000

0 0,1 0,2 0,4 0,6 km



OZNACZENIA

granicze miasta Ostrow Mazowiecka

zagospodarowanie terenu

- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami
- RMMN - teren zabudowy zagrodowej/mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - teren usług
- UMN - teren usług z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jedorodzinną
- UP - teren usług publicznych
- ZP/UP - teren zabudowy parku i usług publicznych
- UH - teren usług handlu - targowisko miejskie
- UC - teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
- UPr - teren usług sakralnych
- UZC - teren usług powiązanych z funkcją cmentarną, domy pogrzebowe
- P - teren produkcji, składów, magazynów
- E - teren infrastruktury technicznej - GZP "Ostrow Mazowiecka"
- W - teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody, stacja uzdatniania wody
- K - teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków, istniejące przepompownie
- C - teren infrastruktury technicznej - ciepłownia miejska
- R - teren upraw, łąk, pastwisk
- ZL - teren lasów
- ZD - teren rodzinnych ogrodów działkowych
- ZC - teren cmentarzy
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZN - teren zieleni nieurządzonej/zadrzewienia
- ZI - teren zieleni izolacyjnej
- WS - teren powierzchniowych wód śródlądowych płynących
- teren dróg
- KP - teren dworca autobusowego, parkingów i placów manewrowych
- KP-P - teren placów publicznych
- KK - teren linii kolejowych

OCENA AKTUALNOŚCI
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA
w latach 2013-2017



Wykonawca:
Budplan Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa

skala 1 : 10 000
październik 2017 r.

główny projektant: mgr inż. Anna Beres
zastępcą głównego projektanta: mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
zespół: inż. Monika Nasilowska
mgr inż. Adrianna Potocka
Anna Jaregalska

Id: 9B43262B-79C9-4384-8873-DDDE0AA4F03A. Podpisany

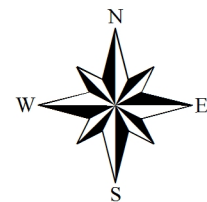


OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA w latach 2013-2017

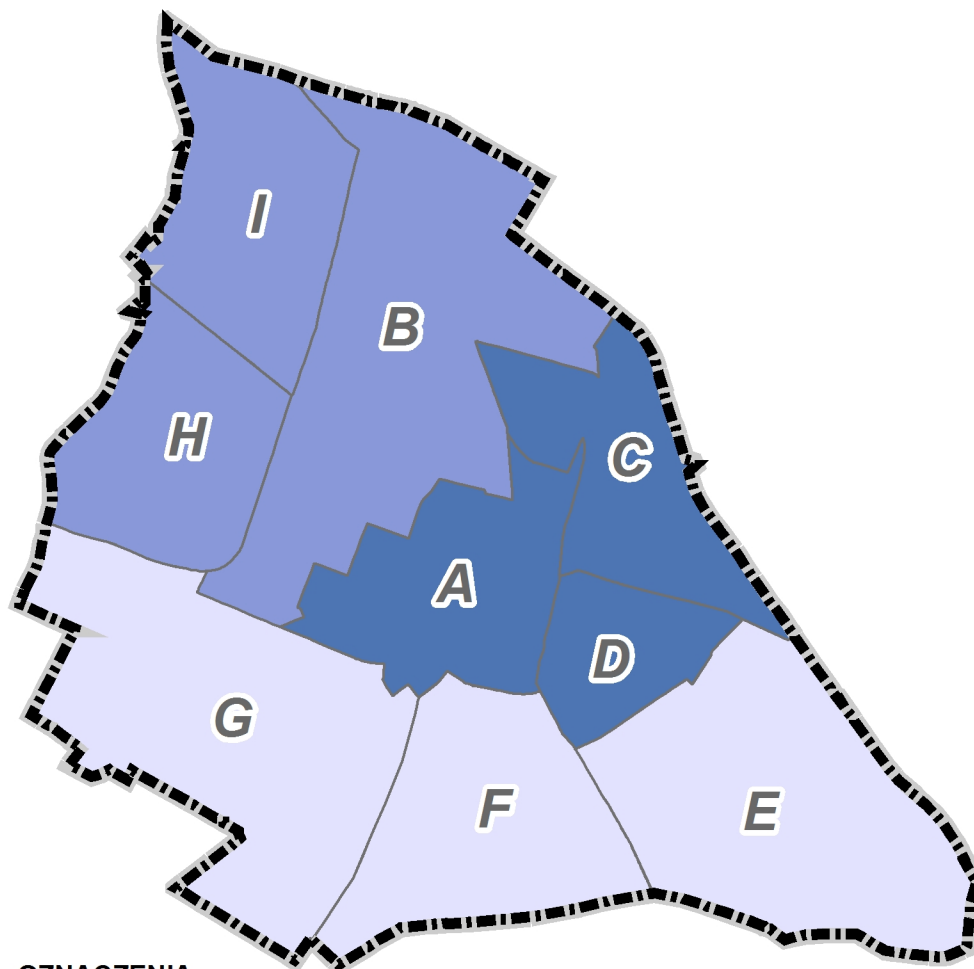
Załącznik nr 2 - mapa zbiorcza

1:10 000

0 0,1 0,2 0,4 0,6 1 km



WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH



OZNACZENIA

- granicz miasta Ostrow Mazowiecki
- zadanie I
- zadanie II
- zadanie III

OZNACZENIA

- granicz miasta Ostrow Mazowiecki
- obszar dla którego plan miejscowy został uchylony
- wyrok WSA w Warszawie z dnia 15.10.2013 r.
- wyrok WSA w Warszawie z dnia 5.08.2014 r.
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- decyzje o warunkach zabudowy
- pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych
- pozwolenia na budowę budynków usługowych i produkcyjnych

wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

- niewymagające zmiany studium
- wymagające zmiany studium

obszary dla których przystąpiono do zmiany planu miejscowego

- uchwała XXIX/203/2016 z dnia 20.12.2016 r.
- uchwała XXX/215/2017 z dnia 25.01.2017 r. (etapy)

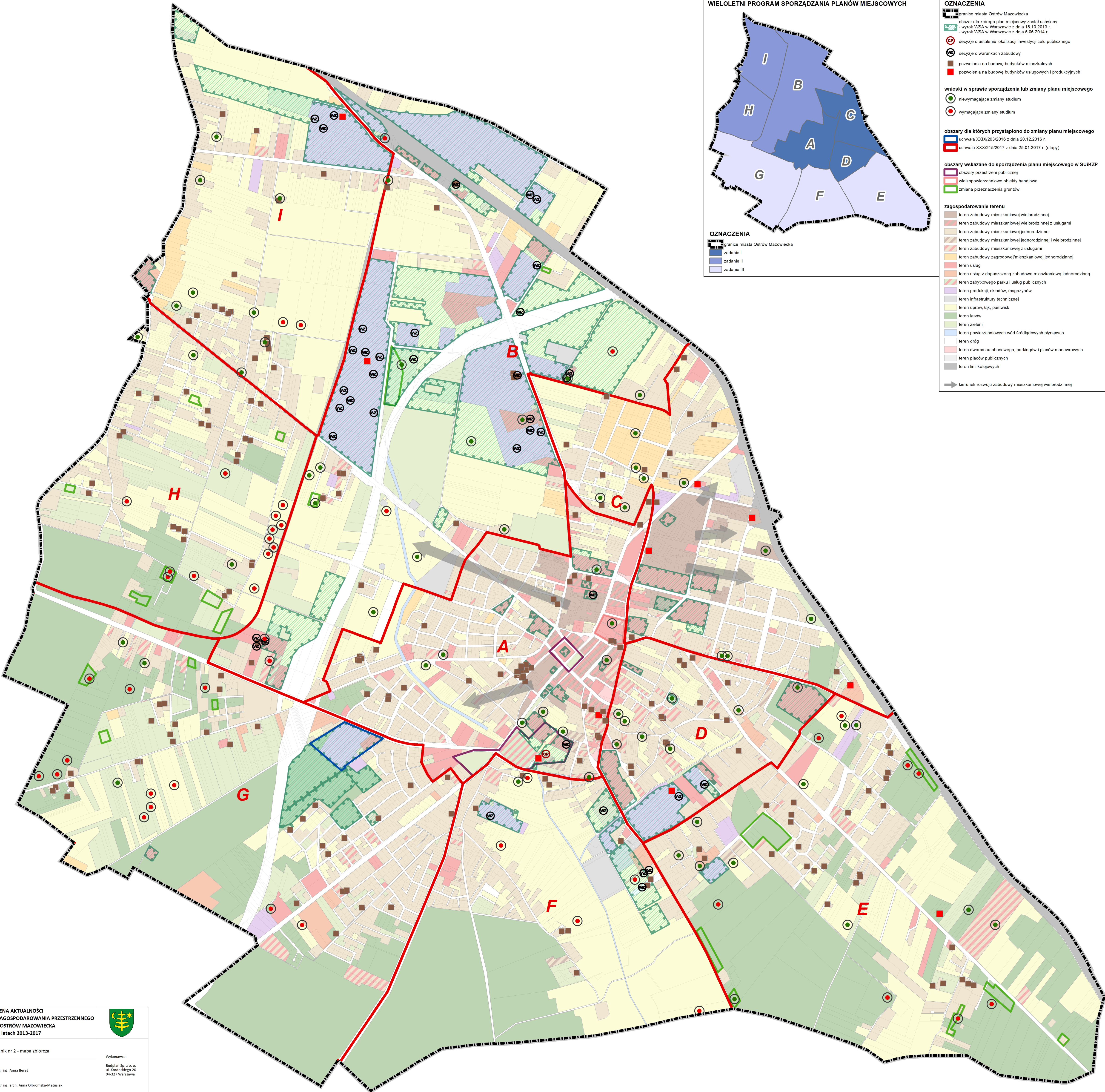
obszary wskazane do sporządzenia planu miejscowego w SUKZP

- obszary przestrzeni publicznej
- wielkopowierzchniowe obiekty handlowe
- zmiana przeznaczenia gruntów

zagospodarowanie terenu

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej z usługami
- teren zabudowy zagrodowej/mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren usług
- teren usług z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną
- teren zabrykowego parku i usług publicznych
- teren produkcji, składów, magazynów
- teren infrastruktury technicznej
- teren upraw, łąk, pastwisk
- teren lasów
- teren zieleni
- teren powierzchniowych wód śródlądowych płynących
- teren dróg
- teren dworca autobusowego, parkingów i placów manewrowych
- teren placów publicznych
- teren linii kolejowych

kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



OCENA AKTUALNOŚCI
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA
w latach 2013-2017



Załącznik nr 2 - mapa zbiorcza

Wykonawca:
Budplan Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa

skala 1 : 10 000

październik 2017 r.

główny projektant: mgr inż. Anna Beres
zastępca głównego projektanta: mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
zespół: inż. Monika Nasilowska
mgr inż. Adrianna Potocka
Anna Jarogalska