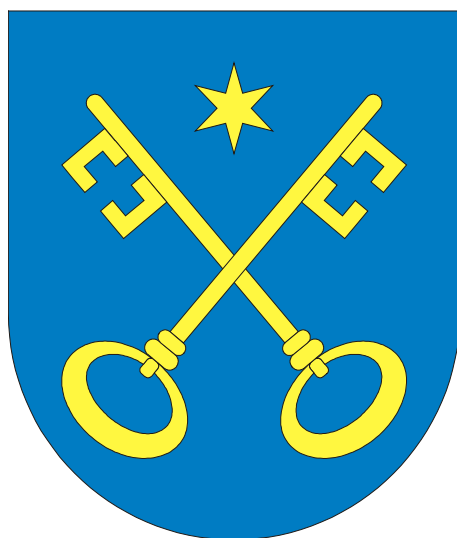


Załącznik  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Ciechanowcu  
z dnia .....



**A N A L I Z A   Z M I A N  
W   Z A G O S P O D A R O W A N I U  
P R Z E S T R Z E N N Y M  
G M I N Y   C I E C H A N O W I E C**

## Spis treści.

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>3</b>
1. Podstawa prawna.....	3
2. Cel analizy.....	3
3. Metodyka opracowania.....	3
4. Charakterystyka gminy Ciechanowiec.....	4
<b>II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY.....</b>	<b>5</b>
1. Decyzje o warunkach zabudowy.....	7
2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	15
3. Wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	19
4. Decyzje o pozwoleniu na budowę.....	20
<b>III. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH.....</b>	<b>22</b>
1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	23
2. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.....	25
3. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	28
<b>IV. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY CIECHANOWIEC I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP).....</b>	<b>29</b>
<b>V. WYNIKI PRZEPROWADZONEJ ANALIZY.....</b>	<b>31</b>
1. Podsumowanie.....	31
2. Wnioski.....	32

### *Opracowanie*

*Zbigniew Wojciuk  
młodszy referent  
Urząd Miejski w Ciechanowcu  
ul. Mickiewicza 1,  
18-230 Ciechanowiec*

## **I. WSTĘP.**

### **1. Podstawa prawna.**

Podstawą prawną dokonania oceny aktualności studium i planów miejscowych jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) – zwaną dalej *pzp*), który stanowi, że „*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*”.

Do podstawowych aktów prawnych regulujących podstawowe zasady i narzędzia planowania przestrzennego, dostępnych na szczeblu gminnych, zalicza się:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),
- 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. Nr 164, poz. 1588),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Poza ww. dokumentami, regulacje prawne mające wpływ na kształt gminnych dokumentów planistycznych zawarto też w szeregu ustaw i rozporządzeń. Zapisy te dotyczą m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami.

### **2. Cel analizy.**

Celem niniejszej analizy jest przeprowadzenie oceny:

- zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ciechanowiec,
- aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp),
- postępów w opracowaniu mpzp.

### **3. Metodyka opracowania.**

Niniejszy dokument obejmuje swoim zakresem analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ciechanowiec opierając się na wydanych przez Burmistrza Ciechanowca decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy, decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wypisach i wyrysach z mpzp, wydanych przez Starostę

Wysokomazowieckiego decyzjach o pozwoleniu na budowę, a także ocenie aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec oraz mpzp) w stosunku do obowiązujących przepisów i złożonych wniosków w sprawie sporządzania mpzp czy też zmiany obowiązujących mpzp.

#### **4. Charakterystyka gminy Ciechanowiec.**

Gmina Ciechanowiec obejmuje powierzchnię 20.118,00 ha i zlokalizowana jest na Nizinie Północnopodlaskiej, w obrębie Wysoczyzny Wysokomazowieckiej i Drohickiej. Północno-zachodnią część gminy obejmuje Wysoczyzna Wysokomazowiecka, stanowiąca zdenudowaną powierzchnię moreny dennej płaskiej, wyniesioną na wysokość 125-130 m. n.p.m., przechodzącą stopniowo na kierunku północnym w równinę sandrową. Wyniesiona średnio na wysokość 125-150 m n.p.m. Wysoczyzna Drohicka zajmuje środkową i wschodnią część gminy. Charakteryzuje się silnie zniszczoną powierzchnią moreny dennej z ostańcowymi formami morenowymi w okolicach Tworkowic. Wysoczyzna porożcinana jest dolinami małych cieków wodnych stanowiących dopływ Nurca.

Zgodnie z podziałem administracyjnym kraju obszar gminy wchodzi w skład powiatu wysokomazowieckiego (stanowi ok. 15,6% powierzchni powiatu), a sama gmina znajduje się w południowo-zachodniej części województwa podlaskiego (stanowi ok. 1% powierzchni województwa). Sąsiaduje z gminami: od północy - Klukowo, od wschodu - Rudka i Grodzisk, od południa - Perlejewo, od zachodu z gminami województwa mazowieckiego - Boguty Pianki, Nur i Sterdyń.

Na terenie gminy Ciechanowiec przebiegają drogi wojewódzkie o długości łącznej ok. 30 km, drogi powiatowe, których łączna długość wynosi ok. 72 km i gminne (łącznie ok. 135 km). Sieć połączeń drogowych dróg publicznych wynosi więc ok. 237 km.

W zachodniej części gminy wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca, a w południowo-zachodniej części gminy znajdują się: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 (OSO) „Dolina Dolnego Bugu” – o powierzchni 74.309,92 ha (w tym na obszarze gminy ok. 1.068,64 ha) oraz Projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Ostoja Nadbużańska” o powierzchni 46.036,74 ha (w tym na obszarze gminy ok. 341,73 ha).

W strukturze użytkowania gruntów bardzo duży jest udział gruntów ornych zajmujących ok. 50% powierzchni gminy oraz znaczny udział lasów i gruntów leśnych zajmujących – ok. 26% powierzchni gminy.

Obszar gminy Ciechanowiec zamieszkuje 9.103 osoby (stan na lipiec 2014 r.), z czego 4.850 osób zamieszkuje w mieście Ciechanowiec, pozostałe 4.253 osób zamieszkuje obszary wiejskie. Ludność gminy nie jest rozmieszczona równomiernie, najbardziej zaludnione są głównie tereny północno-wschodniej i południowej części obszaru. System osadniczy gminy tworzy 37 jednostek osadniczych.

## II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY.

W tym dziale przedstawiono działania inwestycyjne w zakresie ruchu budowlanego na terenie gminy Ciechanowiec w latach 2002-2014. Najlepiej można to zobrazować w oparciu o ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzje te inwestorzy mogli uzyskać w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wypis i wyrys z mpzp), decyzję o warunkach zabudowy lub decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W obowiązującym prawodawstwie ustawodawca przyjął założenie, że realizacja zamierzeń budowlanych będzie prowadzona głównie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp), a w sytuacji braku mpzp w oparciu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wprowadzona w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła zapis, że obowiązujące mpzp, które powstały po 1995 r. zachowają swą obowiązującą moc. Pozostałe plany, czyli uchwalone do 1994 r. straciły moc z dniem 1 stycznia 2004 r. Spowodowało to, że na obszarze całego kraju zdecydowana większość obowiązujących planów utraciła swą moc, a głównym elementem planowania przestrzennego stały się decyzje (o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego), które miały być z założenia elementem uzupełniającym (pomocniczym). Niniejszą analizę oparto na decyzjach o warunkach zabudowy wydanych w latach 2002-2014, decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2004-2014, na ilości wydanych wypisów i wyrysów z mpzp w latach 2007-2014.

W celu uzupełnienia analizy i pełniejszego przedstawienia zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wzięto do niniejszego opracowania ilość decyzji (lub odpisów decyzji) o pozwoleniu na budowę lub o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych, będących w posiadaniu Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu, a przekazanych przez Starostwo Powiatowe w Wysokiem Mazowieckiem, Podlaski Urząd Wojewódzki w Białymstoku oraz działającego z upoważnienia Zarządu Województwa Dyrektora Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Informacje dotyczące tych decyzji obejmują okres od 2003 r. do 2014 r. Do danych tych należy podchodzić z pewną dozą niepewności, gdyż opierają się tylko na danych pochodzących z zasobów Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu – nie można mieć 100% pewności, że wszystkie decyzje zostały na przestrzeni tych lat zostały przekazane dla Urzędu.

Z uwagi na trwający obecnie rok 2014, w analizie uwzględniono decyzje i wypisy wydane w pierwszym półroczu tego roku. Poniżej znajduje się zestawienie ilości wydanych decyzji oraz wypisów i wyrysów z mpzp.

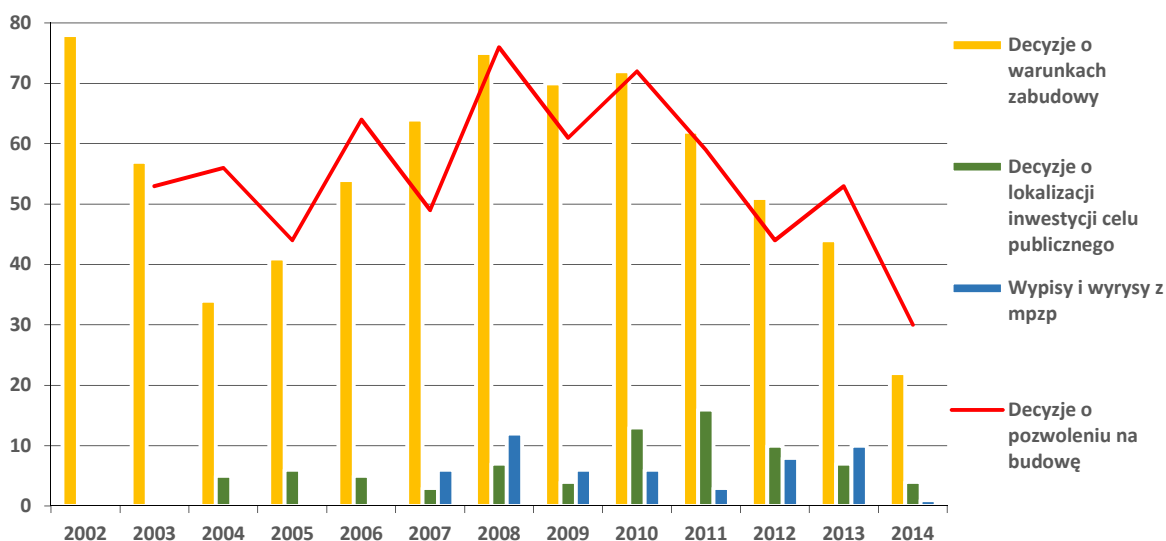
**Tab.1. Liczba wydanych decyzji oraz wypisów i wyrysów z mpzp w latach 2002-2014.**

Lp.	Rok	Decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	Wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	Decyzje o pozwoleniu na budowę
1	2002	78	-	-	-
2	2003	57	-	-	53
3	2004	34	5	-	56

4	2005	41	6	-	44
5	2006	54	5	-	64
6	2007	61	3	6	49
7	2008	75	7	12	76
8	2009	70	4	6	61
9	2010	72	13	6	72
10	2011	62	16	3	59
11	2012	51	10	8	44
12	2013	44	7	10	53
13	2014	22	4	1	30
<b>RAZEM</b>		<b>721</b>	<b>80</b>	<b>52</b>	<b>671</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

**Wykres 1. Liczba wydanych decyzji oraz wypisów i wyrysów z mpzp w latach 2002-2014.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu i Starostwo Powiatowe w Wysokiem Mazowieckiem.

Biorąc pod uwagę liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz liczby wydanych wypisów i wyrysów z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na przestrzeni analizowanych lat, można zaobserwować, że głównym sposobem planowania przestrzennego w gminie Ciechanowiec są decyzje administracyjne (o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego), które wynoszą aż 93,9% wszystkich rozstrzygnięć administracyjnych. W rozbiciu na rodzaj decyzji odsetek decyzji o warunkach zabudowy wynosi 84,5%, a decyzji o lokalizacji celu publicznego – 9,4%. Wypisy i wyrisy z mpzp stanowią tylko 6,1%.

W odniesieniu do lokalizacji terenu, na który uzyskiwano decyzje, bądź wypisy i wyrisy z miejscowych planów 53,5% stanowiły tereny położone w granicy administracyjnej miasta, zaś 46,5% tereny na obszarze wiejskim.

W kwestii dotyczącej ilości wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę zauważyć można, że najwięcej decyzji zostało wydanych na przestrzeni lat 2008-2010. Po tym okresie liczba tych rozstrzygnięć stopniowo spada.

### 1. Decyzje o warunkach zabudowy.

Wydawane na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy ustalają warunki zmiany sposobu użytkowania terenów. Ich celem jest także ustalenie czy dane zamierzenie nie doprowadzi do naruszenia ładu przestrzennego na danym terenie. Uzyskanie decyzji nie wymaga dysponowania prawem do posiadania terenu, dla którego wydawana jest decyzja. Dlatego też ilość wydanych przez organ decyzji o warunkach zabudowy może posłużyć wyłącznie, jako orientacyjny wskaźnik zainteresowania potencjalnych inwestorów do realizacji inwestycji na terenie gminy Ciechanowiec. Nie wszystkie decyzje muszą zostać „zrealizowane” przez inwestora. Ważnym aspektem tych decyzji jest fakt, iż niezgodność ich ustaleń z ustaleniami studium nie może stanowić przesłanki odmowy ich wydania.

Pod rządami ustawy z 1994 r. decyzje o warunkach zabudowy musiały określać termin, do kiedy decyzja zachowuje swą obowiązującą moc. Po wejściu w życie obowiązującej ustawy z 2003 r. decyzje nie mają już zapisów dotyczących okresu obowiązywania, co skutkuje tym, że decyzja zachowuje swą ważność do czasu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do czasu, gdy inny inwestor uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę. Warto także wspomnieć, że na ten sam obszar można uzyskać więcej niż jedną decyzję o warunkach zabudowy.

W niniejszym opracowaniu zebrano informacje dotyczące ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy od roku 2002 do I półrocza 2014 r. łącznie. Zestawienia dokonano w podziale na poszczególne lata oraz umiejscowienie terenu, dla którego uzyskiwano decyzję (w granicy administracyjnej miasta oraz poza jego granicami). Na przestrzeni prawie 13 lat wydano łącznie 721 decyzji ustalających warunki zabudowy, z czego 388 decyzji (53,8%) wydano na tereny położone w obrębie administracyjnym miasta, natomiast 333 decyzje (46,2%) dotyczyły terenów położonych na obszarze wiejskim.

**Tab.2. Liczba wydanych decyzji ustalających warunki zabudowy w latach 2002-2014.**

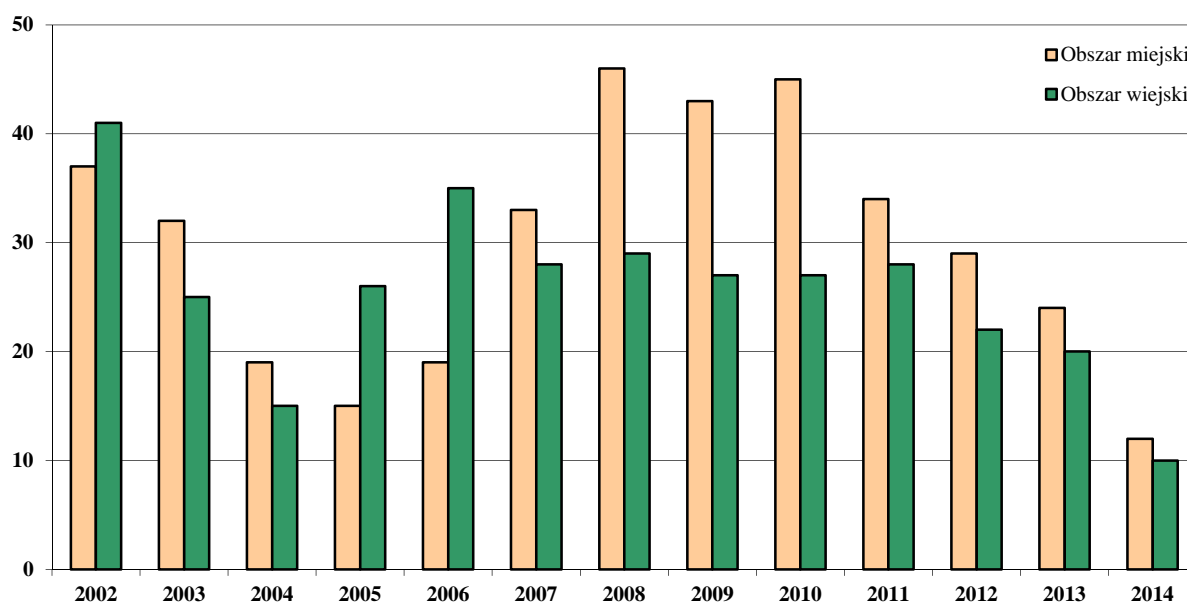
Lp.	Rok	Decyzje o warunkach zabudowy		
		Obszar miejski	Obszar wiejski	OGÓŁEM
1	2002	37	41	78
2	2003	32	25	57
3	2004	19	15	34
4	2005	15	26	41
5	2006	19	35	54
6	2007	33	28	61
7	2008	46	29	75

8	2009	43	27	70
9	2010	45	27	72
10	2011	34	28	62
11	2012	29	22	51
12	2013	24	20	44
13	2014	12	10	22
<b>RAZEM</b>		<b>388</b>	<b>333</b>	<b>721</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Na podstawie przedstawionych danych można wywnioskować, że szczyt zainteresowania inwestorów podjęciem zamierzeń inwestycyjnych na terenie miasta Ciechanowiec przypadł na 2008 r. Podobnie było w latach kolejnych (2009-2010), natomiast od 2011 r. widoczny jest systematyczny spadek ilości wydanych decyzji ustalających warunki zabudowy. Odnosząc się do obszarów wiejskich najczęściej wydanych decyzji było w 2002 r. W kolejnych latach nie widać takiej tendencji wzrostu jak na obszarze miejskim, a ilość decyzji w kolejnych latach 2005-2013 jest porównywalna. Analizując tę tendencję, należy wziąć pod uwagę sytuację ekonomiczną mieszkańców oraz sytuację społeczno-gospodarczą na świecie. Od początku 2009 r. zaobserwowany na świecie kryzys finansowo-gospodarczy musiał mieć odzwierciedlenie w sytuacji mieszkańców naszego kraju, w tym mieszkańców gminy. W ostatnich latach (2011-2013) ilość wydanych decyzji jest zbliżona do ilości decyzji wydanych w latach 2003-2007. Graficzne zestawienie ilości wydanych decyzji zostało przedstawione na niżej zamieszczonym wykresie 2.

**Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2002-2014.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.



W dalszej części analizy przedstawiono zestawienie ilości wydanych decyzji uwzględniające rodzaj zamierzenia, dla którego uzyskiwana była decyzji, także w podziale na lokalizację danego obszaru.

**Tab.3. Liczba wydanych decyzji ustalających warunki zabudowy w latach 2002-2014 z podziałem na rodzaj zamierzenia inwestycyjnego.**

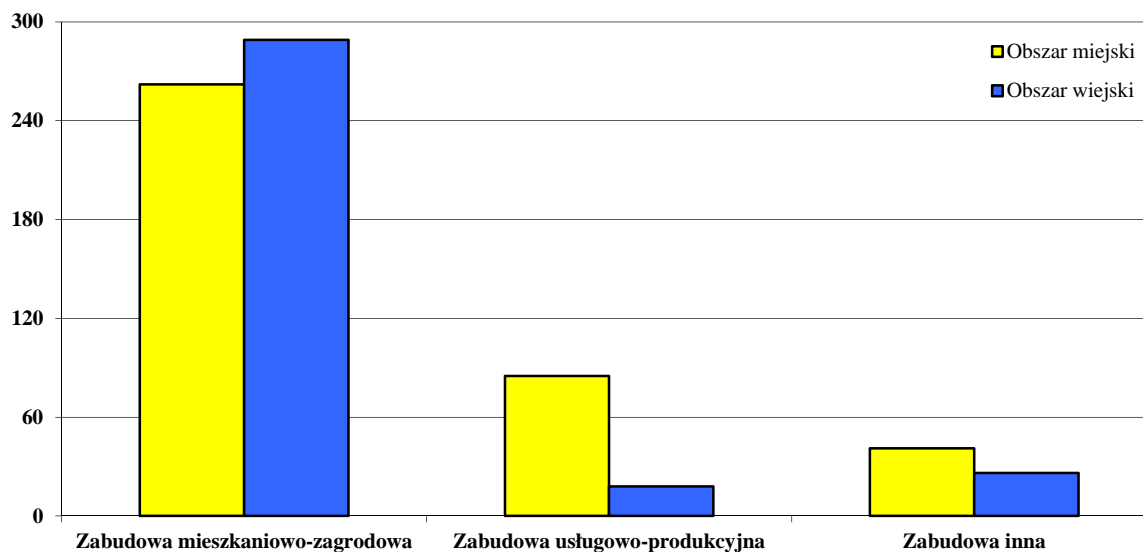
Lp.	Obszar	Zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa	Zabudowa usługowo-produkcyjna	Zabudowa inna	Ogółem
1	w granicy administracyjnej miasta	262	85	41	388
2	poza granicami miasta	289	18	26	333
<b>RAZEM</b>		<b>551</b>	<b>103</b>	<b>67</b>	<b>721</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Przy podziale na rodzaje inwestycji skupiono się głównie na dwóch głównych grupach: zabudowie mieszkaniowo-zagrodowej oraz usługowej. Pozostałe przedsięwzięcia wciągnięto do trzeciej grupy (zabudowa inna). W grupę decyzji zakwalifikowanych jako zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa włączono wszystkie inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym jedno- i wielorodzinnym, zagrodowym, letniskowym, a także uzupełniające i towarzyszące tej zabudowie obiekty garażowe i gospodarcze. Do zabudowy usługowej zaliczono obiekty kwalifikujące się jako usługowe, usługowo-produkcyjne, handlowo-usługowe, mieszkaniowo-usługowe. W ostatniej grupie znalazły się wszystkie pozostałe decyzje, których zamierzenia inwestycyjne nie zostały zaliczone do obiektów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowe, sieci elektroenergetyczne, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej), infrastruktury drogowej (budowa i remonty dróg, zjazdów z dróg).

W udziale poszczególnych grup zamierzeń wyraźnie uwidaczniają się zamierzenia z grupy zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej (76,4%). Ilość decyzji dla przedsięwzięć z zakresu zabudowy usługowo-produkcyjnej wynosi ok. 14,3% i już tak znacznie nie przewyższa ilości wydanych decyzji w odniesieniu do pozostałej zabudowy (9,3%).

Na podstawie danych zawartych w tabeli 3 można zauważyć, że ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze miejskim (47,5%) jest nieznacznie mniejsza niż ilość decyzji dotycząca obszaru wiejskiego (52,5%). W tym przypadku trudno mówić o jakiejś zdecydowanej przewadze jednej grupy decyzji nad drugą (obszary miejskie). W pozostałych grupach ilość decyzji jest większa dla terenów położonych w granicach administracyjnych miasta Ciechanowiec, przy czym widoczny jest wyraźnie większy udział decyzji dotyczących zabudowy usługowo-produkcyjnej na obszarze miejskim. Spowodowane może to być faktem, że ośrodki miejskie są często lepszym miejscem do prowadzenia takiej działalności, z uwagi na dostępność komunikacyjną, infrastrukturę techniczną i miejsce zbytu towarów i usług. Zestawienie ilości wydanych decyzji uwzględniające zaproponowany podział inwestycji i lokalizację terenu zostało przedstawione na wykresie 3.

**Wykres 3. Liczba wydanych decyzji ustalających warunki zabudowy w latach 2002-2014 z podziałem na rodzaj zamierzenia inwestycyjnego.**

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Poniżej przedstawiono syntetyczne zestawienie ilości wydanych decyzji ustalających warunki zabudowy dla poszczególnych miejscowości zlokalizowanych na obszarze gminy Ciechanowiec. W spisie tym uwzględniono także charakter zabudowy, dla jakiej uzyskano decyzję zgodnie z podziałem, o którym mowa powyżej.

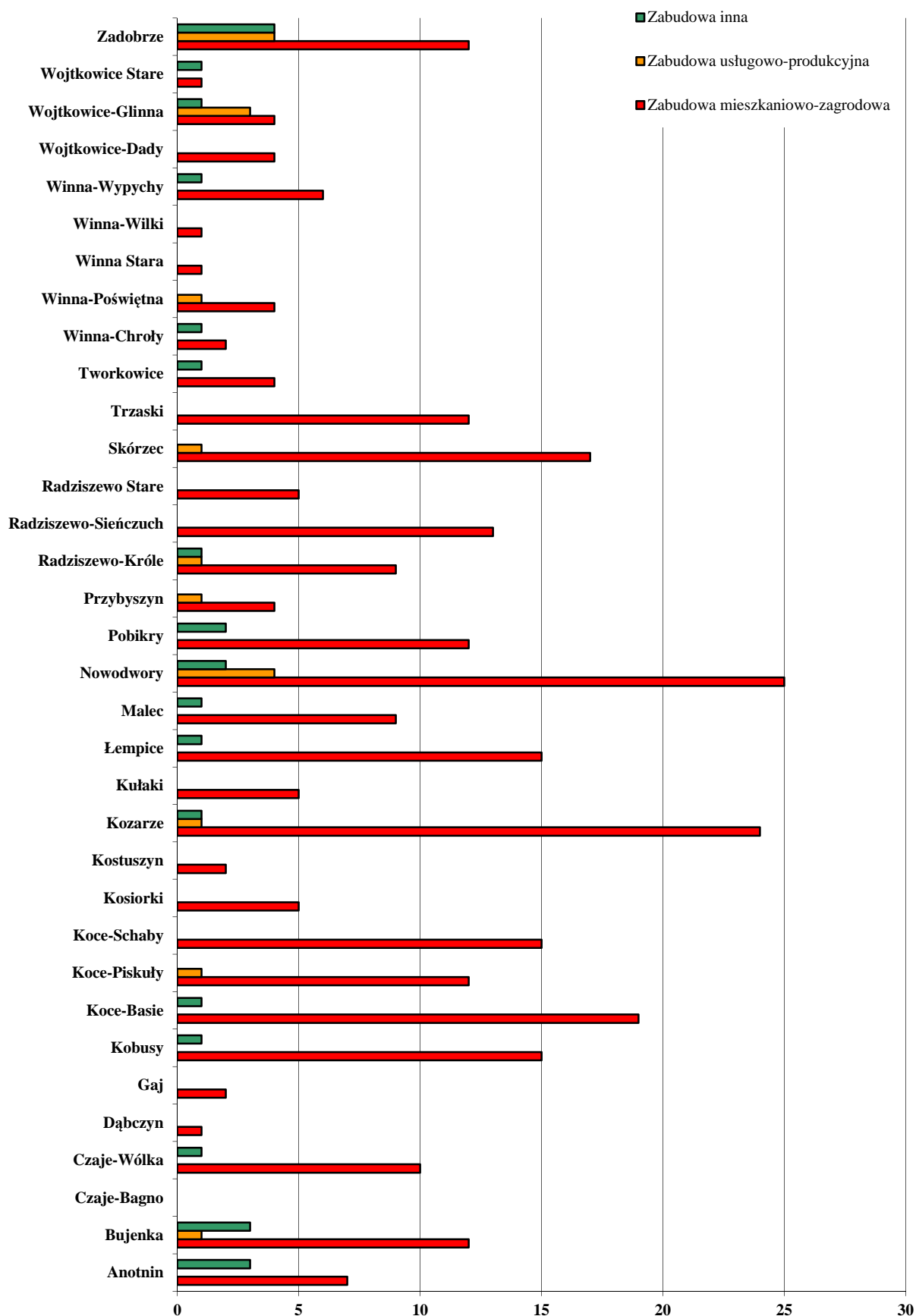
**Tab.4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2002-2014 uwzględniająca poszczególne obręby administracyjne, dla których decyzja była wydana.**

Lp.	Miejscowość	Zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa	Zabudowa usługowo-produkcyjna	Zabudowa inna	Ogółem
1	Antonin	7		3	10
2	Bujenka	12	1	3	16
3	Ciechanowiec	262	85	41	388
4	Czaje-Bagno				0
5	Czaje-Wólka	10		1	11
6	Dąbczyn	1			1
7	Gaj	2			2
8	Kobusy	15		1	16
9	Koce-Basie	19		1	20
10	Koce-Piskuły	12	1		13
11	Koce-Schaby	15			15
12	Kosiorki	5			5
13	Kostuszyń	2			2

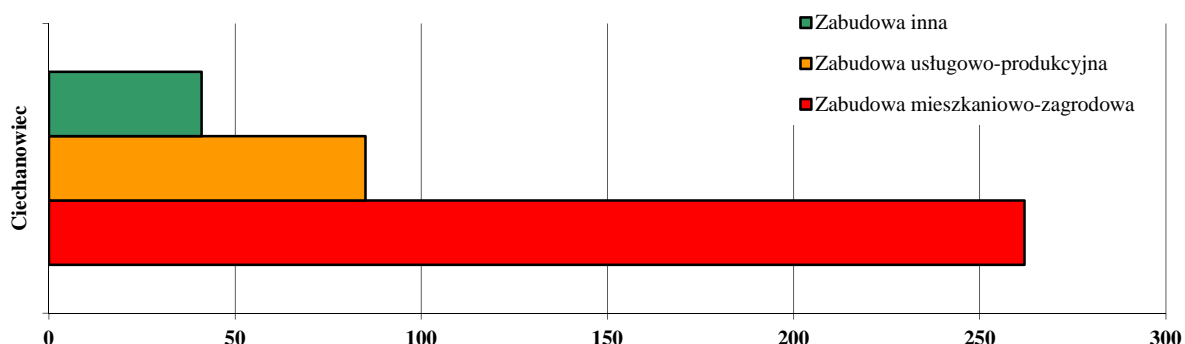
14	Kozarze	24	1	1	<b>26</b>
15	Kułaki	5			<b>5</b>
16	Łempice	15		1	<b>16</b>
17	Malec	9		1	<b>10</b>
18	Nowodwory	25	4	2	<b>31</b>
19	Pobikry	12		2	<b>14</b>
20	Przybyszyn	4	1		<b>5</b>
21	Radziszewo-Króle	9	1	1	<b>11</b>
22	Radziszewo-Sieńczuch	13			<b>13</b>
23	Radziszewo Stare	5			<b>5</b>
24	Skórzec	17	1		<b>18</b>
25	Trzaski	12			<b>12</b>
26	Tworowice	4		1	<b>5</b>
27	Winna-Chroły	2		1	<b>3</b>
28	Winna-Poświętna	4	1		<b>5</b>
29	Winna Stara	1			<b>1</b>
30	Winna-Wilki	1			<b>1</b>
31	Winna-Wypychy	6		1	<b>7</b>
32	Wojtkowice-Dady	4			<b>4</b>
33	Wojtkowice-Glinna	4	3	1	<b>8</b>
34	Wojtkowice Stare	1		1	<b>2</b>
35	Zadobrze	12	4	4	<b>20</b>
<b>RAZEM</b>		<b>551</b>	<b>103</b>	<b>67</b>	<b>721</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

**Wykres 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2002-2014 dla obszaru wiejskiego uwzględniająca poszczególne obręby administracyjne, dla których decyzja była wydana.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

**Wykres 5. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2002-2014 dla obszaru miasta Ciechanowiec.**

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Na podstawie przedstawionych informacji można określić, które miejscowości oraz jaki rodzaj przedsięwzięcia jest najczęściej dominującym w konkretnej miejscowości. Najwięcej wydanych decyzji zostało dla terenów położonych w miejscowości Nowodwory oraz Kozarze. Udział procentowy ilości wydanych decyzji do sumy decyzji dla obszaru wiejskiego wynosi 9,3% – Nowodwory oraz 7,8% – Kozarze. W następnej kolejności plasują się: Koce-Basie, Zadobrze, Skórzec, Bujenka, Kobusy, Łempice i Koce-Schaby. Odsetek wydanych decyzji dla tych obrębów ewidencyjnych zawiera się pomiędzy 4,5% – 6%.

W kwestii rodzaju zamierzenia zdecydowanie najczęściej decyzji ustalało warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej (289 decyzji, co stanowi 86,7% wszystkich decyzji dla obszaru poza granicami administracyjnymi miasta). Pozostała zabudowa stanowi mniej niż 8% (odpowiednio: 7,8% dla zabudowy innej i 5,4% dla zabudowy usługowo produkcyjnej) całej ilości wydanych decyzji.

W przypadku miasta Ciechanowiec zdecydowana większość decyzji dotyczyła, tak jak w przypadku obszaru wiejskiego, zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej (67,5% wszystkich decyzji). Jest to znaczny odsetek decyzji, gdyż różnica sięga aż 19,2%. Zainteresowanie inwestycjami z zakresu zabudowy usługowo-produkcyjnej uplasowało się na drugim miejscu (21,9%), a pozostałej zabudowy osiągnęło poziom 10,6% wszystkich decyzji wydanych dla obszaru miejskiego.

Istotnym elementem prowadzonych postępowań administracyjnych jest konieczność zabezpieczenia w budżecie jednostki środków na ich przeprowadzanie. Do głównych składników tego bilansu należy zaliczyć dochody w postaci wniesionej opłaty skarbowej, koszty związane z opracowaniem projektów decyzji przez osobę uprawnioną, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, koszty związane z uzyskaniem niezbędnych wypisów czy kserokopii map (inne) oraz koszty związane z przeprowadzeniem procedury administracyjnej – tj. koszty związane z informowaniem stron danego postępowania, z przeprowadzeniem niezbędnych uzgodnień (administracyjne). Wysokość opłaty i zwolnienia od jej pobierania, opisane są szczegółowo w ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej. Warto nadmienić tylko, że sprawy związane z budownictwem mieszkaniowym zwolnione są z opłaty skarbowej, a jak widać z prowadzonej analizy, decyzji tych jest zdecydowanie najczęściej. Poza tym zmiana decyzji na wniosek inwestora musi być dokonywana w takim samym trybie jak wydanie nowej decyzji, ale już za zmianę decyzji opłata skarbową jest ponad 10-krotnie mniejsza (tu też budownictwo mieszkaniowe jest zwolnione

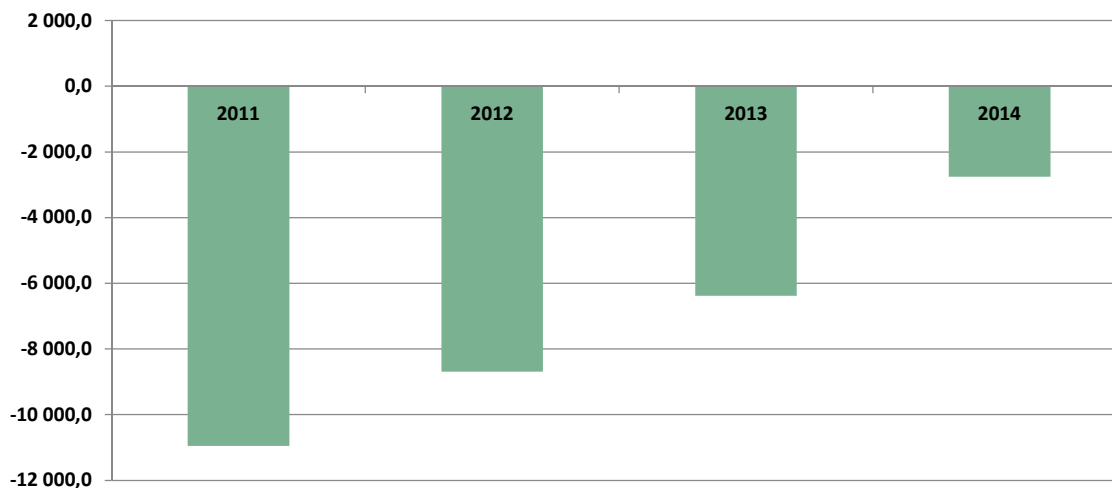
z tej opłaty). O ile łatwo jest uzyskać pierwsze trzy składniki bilansu, o tyle trudno jest oszacować koszty przesyłek listowych niezbędnych do zapewnienia prawidłowego przebiegu postępowania administracyjnego. Trudność ta polega na tym, że każde postępowanie jest inne, zmienia się liczba stron postępowania oraz zmienna jest ilość dokonywanych uzgodnień. Dlatego też w zestawieniu pominięto koszty administracyjne, co nie zmienia faktu, że koszty te są *in minus* bilansu. Poniżej przedstawiono bilans dochodów i kosztów (w zaokrągleniu do pełnych złotych) od 2011 r. do I połowy 2014 r.

**Tab.5. Bilans dochodów i kosztów postępowań administracyjnych (warunki zabudowy) w latach 2011-2014.**

Lp.	Rok	Bilans postępowania administracyjnego [zł]			
		Opłata skarbową [dochód]	Projekty decyzji [koszt]	Inne [koszt]	RAZEM [dochód - koszt]
1	2011	3.932,00	14.884,00	0,00	<b>-10.952,00</b>
2	2012	3.831,00	12.518,00	0,00	<b>-8.687,00</b>
3	2013	3.683,00	10.049,00	14,00	<b>- 6.380,00</b>
4	2014	2.427,00	5.097,00	88,00	<b>- 2.758,00</b>
<b>RAZEM</b>		<b>13.873,00</b>	<b>42.548,00</b>	<b>102,00</b>	<b>-28.777,00</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

**Wykres 6. Bilans dochodów i kosztów postępowań administracyjnych (warunki zabudowy) w latach 2011-2014.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Głównym czynnikiem decydującym o kształcie bilansu jest koszt opracowania projektów decyzji przez osobę uprawnioną. Pozostałe koszty już takiego dużego znaczenia nie mają. Coraz lepsze wyniki bilansu (rok do roku) związane są przede wszystkim ze zmniejszeniem kosztów opracowania projektów decyzji oraz liczby wydanych decyzji. W roku 2014 r. prognozuje się poprawienie wyniku bilansu w stosunku do roku 2013 r.

Jak widać z wyżej przedstawionych danych, polityka przestrzenna gminy oparta w głównej mierze na rozstrzygnięciach administracyjnych, tj. decyzjach o warunkach

zabudowy, nie jest ekonomicznie uzasadniona, i to pomimo nie ujęcia w bilansie kosztów związanych z przeprowadzeniem procedury administracyjnej.

## **2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawane na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podobnie jak decyzje o warunkach zabudowy, ustalają warunki zmiany sposobu użytkowania terenu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. jako inwestycję celu publicznego rozumiemy *”działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”*.

Katalog określony w tym artykule jest katalogiem zamkniętym, w związku z czym jeżeli dane przedsięwzięcie nie zawiera się w tym katalogu to nie możemy mówić o inwestycji celu publicznego. Dodatkowo przepisy rangi ustaw mogą fakultatywnie określać, w zakresie swojej właściwości, inne nie wymienione w tym katalogu cele publiczne.

Uzyskanie tej decyzji nie wymaga dysponowania prawem do posiadania terenu, dla którego wnioskodawca ubiega się o ustalenie lokalizacji danej inwestycji. Podobnie, jak w przypadku warunków zabudowy, ilość wydanych decyzji może posłużyć wyłącznie jako orientacyjny wskaźnik zainteresowania potencjalnych inwestorów realizacją określonej inwestycji na terenie gminy, przy czym trzeba zaznaczyć, że nie wszystkie decyzje muszą zostać „zrealizowane” przez inwestora.

W tym miejscu należy wspomnieć, iż obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje możliwości przeniesienia wydanej już decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego na inny podmiot. Przeniesienie takie jest możliwe wyłącznie w przypadku decyzji o warunkach zabudowy.

W niniejszym opracowaniu zebrano informację dotyczącą ilości wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od 2004 r. do I półrocza 2014 r. włącznie. Różnica zestawień pomiędzy poszczególnymi rodzajami decyzji o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego wynika z faktu wprowadzenia przez obecnie obowiązujące przepisy instytucji celu publicznego.

Podobnie jak w poprzednim punkcie niniejszej analizy dokonano podziału wydanych decyzji w interwałach czasu oraz umiejscowieniu terenu, dla którego uzyskiwano decyzję (w granicy administracyjnej miasta oraz poza jego granicami).

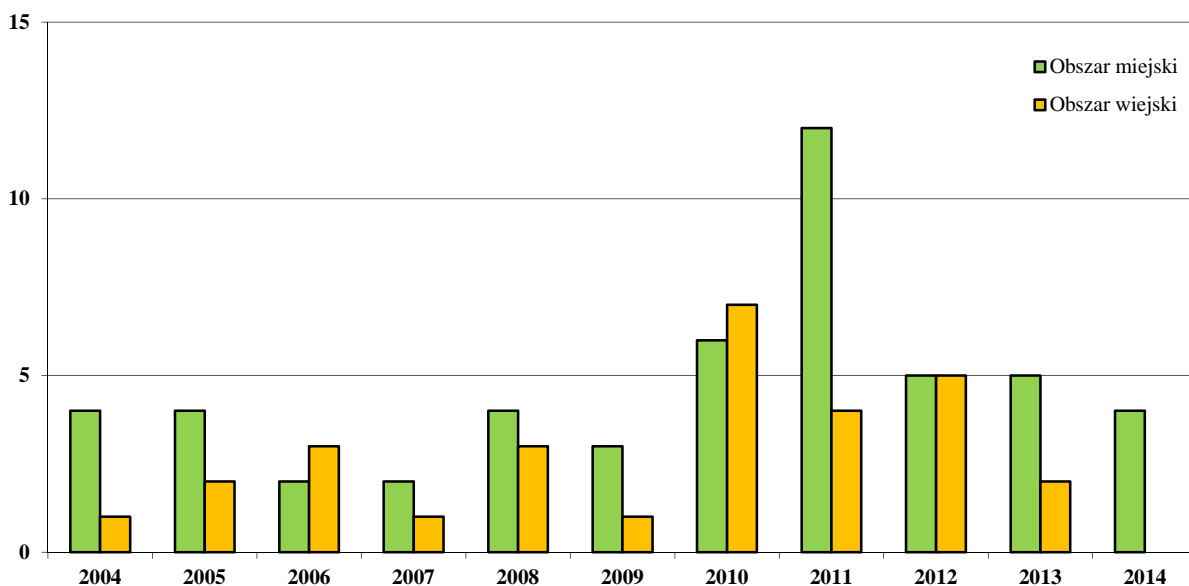
Na przestrzeni prawie 11 lat wydano łącznie 80 decyzji administracyjnych ustalających lokalizację celów publicznych, z czego 51 rozstrzygnięć (63,75%) dotyczyło terenów położonych w obrębie administracyjnym miasta, natomiast 29 decyzji (36,25%) dotyczyło terenów położonych na obszarze wiejskim.

**Tab. 6. Liczba wydanych decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego w latach 2004-2014.**

Lp.	Rok	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego		
		Obszar miejski	Obszar wiejski	OGÓŁEM
1	2004	4	1	5
2	2005	4	2	6
3	2006	2	3	5
4	2007	2	1	3
5	2008	4	3	7
6	2009	3	1	4
7	2010	6	7	13
8	2011	12	4	16
9	2012	5	5	10
10	2013	5	2	7
11	2014	4	0	4
<b>RAZEM</b>		<b>51</b>	<b>29</b>	<b>80</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Z powyższego zestawienia wynika, że największe zainteresowanie, a co za tym idzie największa liczba rozstrzygnięć administracyjnych wydanych w formie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego, przypadło na lata 2010-2012. Pod względem terenu, na który uzyskano decyzje, nie ma istotnych różnic w ilości decyzji wydanych na obszarze wiejskim i miejskim. Jedynym takim wyjątkiem jest rok 2011, w którym zdecydowana większość decyzji (12 decyzji, co daje 75%) została wydana na tereny położone w granicach administracyjnych miasta Ciechanowiec. Prezentacja graficzna ilości decyzji przedstawiona została na wykresie 7.

**Wykres 7. Liczba wydanych decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego w latach 2004-2014.**

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.



Przy podziale rodzajów celów publicznych skupiono się przede wszystkim na trzech głównych grupach: obiekty infrastruktury komunikacyjnej, obiekty infrastruktury technicznej oraz pozostałe obiekty niekwalifikujące się do dwóch poprzednich grup. Do grupy rozstrzygnięć administracyjnych, których przedsięwzięcia zakwalifikowano, jako obiekty infrastruktury komunikacyjnej włączono wszystkie inwestycje związane z budową dróg, ich remontami, przebudowami i rozbudowami, a także obiekty związane z funkcjonowaniem tych dróg np. obiekty mostowe. Do obiektów infrastruktury technicznej zaliczono przedsięwzięcia polegające na budowie różnego rodzaju sieci, w tym: wodociągowych, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieci elektroenergetycznych.

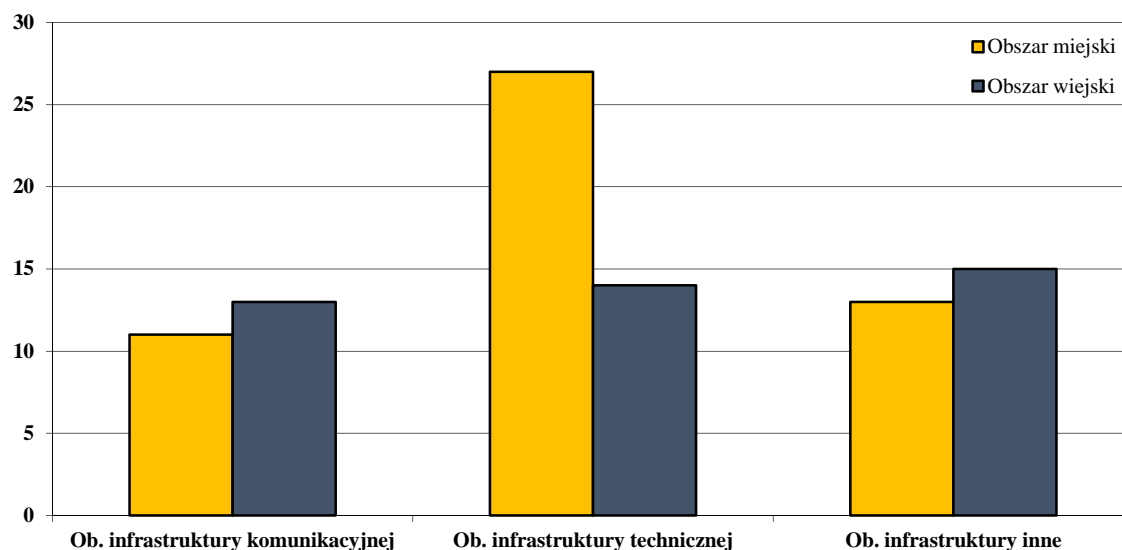
Z tabeli 7 wynika jednoznacznie, że najwięcej decyzji wydano dla zamierzeń z grupy obiektów infrastruktury technicznej (51,25% wydanych decyzji). 30% decyzji dotyczyło obiektów infrastruktury komunikacyjnej, a na końcu uplasowały się decyzje dotyczące innych obiektów infrastruktury. Graficzne przedstawienie tego zagadnienia obrazuje wykres 8.

**Tab.7. Liczba wydanych decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego w latach 2004-2014 z podziałem na rodzaj zamierzenia inwestycyjnego.**

Lp.	Obszar	Obiekty infrastruktury komunikacyjnej	Obiekty infrastruktury technicznej	Obiekty infrastruktury inne	Ogółem
1	w granicy administracyjnej miasta	11	27	13	51
2	poza granicami miasta	13	14	2	29
<b>RAZEM</b>		<b>24</b>	<b>41</b>	<b>15</b>	<b>80</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

**Wykres 8. Liczba wydanych decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego w latach 2004-2014 z podziałem na rodzaj zamierzenia inwestycyjnego.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

W poniższej analizie nie zastosowano analogii, do rozdziału opisującego decyzje o warunkach zabudowy, uwzględniającej podział wydanych decyzji ustalających lokalizację

inwestycji celu publicznego w odniesieniu do poszczególnych miejscowości (obróbów). Wynikło to z faktu, że nierzadko cele publiczne, dla których wydawane są decyzje obejmują swym zasięgiem dwa lub więcej obrębów administracyjnych. W związku z tym trudno byłoby przypisać konkretne przedsięwzięcie tylko do jednego obrębu, a dopisanie jednego przedsięwzięcia do kilku obrębów mogłoby doprowadzić do wrażenia istnienia większej liczby rozstrzygnięć administracyjnych (decyzji) niż w rzeczywistości ich jest.

Odnosząc się do kwestii lokalizacji terenów, dla których wydane zostały decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, można zaobserwować, że liczba decyzji związanych z obsługą komunikacyjną gminy na obszarze wiejskim jest porównywalna do liczby decyzji wydanych dla terenów położonych w granicy administracyjnej miasta Ciechanowiec. Pozostałe grupy przedsięwzięć pokazują widoczną przewagę planowanych inwestycji na obszarze miasta.

W grupie urządzeń (obiektów) infrastruktury komunikacyjnej zdecydowaną większość inwestycji (19 decyzji – 79,2%) stanowiły przedsięwzięcia związane bezpośrednio z budową lub przebudową dróg. W przypadku obiektów infrastruktury technicznej przeważały przedsięwzięcia związane z sieciami elektroenergetycznymi (30 wydanych decyzji – 73,2%).

Podobnie ma się sytuacja z bilansem dochodów i kosztów postępowań administracyjnych dotyczących wydawania decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego. Poniżej przedstawiono go w ujęciu tabelarycznym i graficznym.

**Tab.8. Bilans dochodów i kosztów postępowań administracyjnych (inwestycje celu publicznego) w latach 2011-2014.**

Lp.	Rok	Bilans postępowania administracyjnego [zł]			
		Oплата skarbową [dochód]	Projekty decyzji [koszt]	Inne [koszt]	RAZEM [dochód - koszt]
1	2011	992,00	2.928,00	1.110,00	<b>-3.046,00</b>
2	2012	372,00	2.610,00	204,00	<b>-2.442,00</b>
3	2013	1.218,00	1.602,00	51,00	<b>- 435,00</b>
4	2014	0,00	364,00	30,00	<b>- 394,00</b>
<b>RAZEM</b>		<b>2.582,00</b>	<b>7.504,00</b>	<b>1.395,00</b>	<b>-6.317,00</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

**Wykres 9. Bilans dochodów i kosztów postępowań administracyjnych (inwestycje celu publicznego) w latach 2011-2014.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Jak widać z powyższego, także w przypadku decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego, bilans jest ujemny.

Zdecydowanie lepszy wynik bilansu począwszy od 2013 roku związany jest przede wszystkim ze spadkiem ilości wydanych decyzji celu publicznego i poniekąd zmianą kosztów opracowywania projektów decyzji. W roku 2014 przewiduje się zbliżony wynik bilansu w stosunku do 2013 r.

### 3. Wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 30 ust. 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów”. Osoba lub podmiot ubiegający się o wydanie wypisu czy wyrysu nie musi wykazywać interesu prawnego, a nawet interesu faktycznego. Nie musi uzasadniać także przyczyn swojego zainteresowania konkretnym planem. Wydanie wypisu i wyrysu może dotyczyć zarówno obowiązującego jak i archiwalnego mpzp.

Otrzymanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywa się na zasadzie określonej w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Zgodnie z tą delegacją organ ma 14 dni na wydanie wypisu i wyrysu. Na podstawie analizy danych dotyczących wydawania wypisów i wyrysów z mpzp można stwierdzić, że dokumenty te wydawane są w czasie nieprzekraczającym terminu określonego w ustawie o dostępie do informacji publicznej.

Analizę przeprowadzono w oparciu o liczbę wydanych wypisów i wyrysów z miejscowych planów od 2007 r. do I półrocza 2014 r. Uzyskanie informacji z lat poprzedzających ten okres jest trudne do ustalenia, ze względu na okres archiwizacji tych dokumentów wynikający z zasad opisanych w instrukcji kancelaryjnej i jednolitym rzeczowym wykazie akt.

Z uzyskanych informacji wynika, że Burmistrz Ciechanowca wydał w tym okresie 52 wypisy i wyrisy z mpzp, z czego 17 wypisów i wyrysów (32,7%) dotyczyło miejscowych planów opracowanych w granicach administracyjnych miasta Ciechanowiec, a 35 (67,3%) na obszarze wiejskim. Wynika to z faktu, że większy obszar objęty mpzp jest położony poza granicami administracyjnymi miasta (obejmuje cztery miejscowości i ich zabudowę kolonijną).

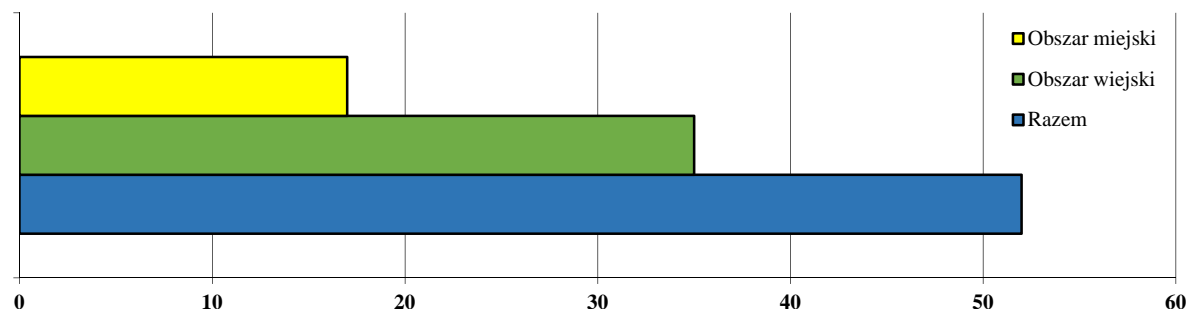
**Tab.9. Liczba wydanych wypisów i wyrysów z mpzp w latach 2007-2014.**

Lp.	Rok	Decyzje o warunkach zabudowy		
		Obszar miejski	Obszar wiejski	OGÓŁEM
1	2007	1	5	6
2	2008	2	10	12
3	2009	0	6	6
4	2010	1	5	6
5	2011	3	0	3
6	2012	2	6	8

7	2013	7	3	<b>10</b>
8	2014	1	0	<b>1</b>
<b>RAZEM</b>		<b>17</b>	<b>35</b>	<b>52</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

**Wykres 10. Liczba wydanych wypisów i wyrysów z mpzp w latach 2007-2014.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Analizując dane dotyczące wydanych wypisów i wyrysów można stwierdzić, że skoro na obszarze wiejskim obowiązuje jeden plan miejscowy to będą one dotyczyły właśnie tego planu uchwalonego uchwałą Nr 201/XXXVI/06 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciechanowiec dotyczącej terenów wsi: Tworkowice, Stare Wojtkowice, Wojtkowice Dady i Wojtkowice Glinna.

W przypadku ilości wypisów i wyrysów z poszczególnych planów miejscowych w granicach administracyjnej miasta Ciechanowiec sytuacja przedstawia się następująco:

- 6 szt. – z planu, o którym mowa w Tab.11. lp. 10,
- 4 szt. – z planu, o którym mowa w Tab.11. lp. 4,
- 3 szt. – z planu, o którym mowa w Tab.11. lp. 3,
- 1 szt. – z planu, o którym mowa w Tab.11. lp. 5,
- 1 szt. – z planu, o którym mowa w Tab.11. lp. 6,
- 1 szt. – z planu, o którym mowa w Tab.11. lp. 7,
- 1 szt. – z planu, o którym mowa w Tab.11. lp. 11.

#### **4. Decyzje o pozwoleniu na budowę.**

Decyzje o pozwoleniu na budowę są decyzjami, na podstawie których w przeciwieństwie do poprzednio omawianych decyzji (o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) i wypisów i wyrysów z mpzp, można rozpocząć proces inwestycyjny – tzn. można rozpocząć realizację (budowę) planowanej dotychczas inwestycji. W zależności od rodzaju planowanego przedsięwzięcia decyzję tę poprzedza uzyskanie wypisu i wyrysu z obowiązującego planu miejscowego, lub w przypadku braku planu, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Od rodzaju inwestycji wynika też konieczność uzyskania jeszcze jednej decyzji – o środowiskowych uwarunkowaniach. Jest to pierwsza decyzja na etapie uzyskiwania

wszystkich niezbędnych pozwoleń do rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia. To, do jakiego zamierzenia wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wynika z przepisów wykonawczych – rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.) – wydanych na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 60 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).

Poniżej przedstawiono zestawienie ilości wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (lub na wykonanie robót budowlanych) na przestrzeni lat 2003-2014 w rozbiciu na decyzje dotyczące inwestycji zlokalizowanych w granicy administracyjnej miasta Ciechanowiec i na obszarze wiejskim.

**Tab.10. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2003-2014.**

Lp.	Rok	Decyzje o warunkach zabudowy		
		Obszar miejski	Obszar wiejski	OGÓŁEM
1	2003	29	24	<b>53</b>
2	2004	41	15	<b>66</b>
3	2005	28	16	<b>44</b>
4	2006	23	41	<b>64</b>
5	2007	21	28	<b>49</b>
6	2008	41	35	<b>76</b>
7	2009	36	25	<b>61</b>
8	2010	39	33	<b>72</b>
9	2011	34	25	<b>59</b>
10	2012	25	19	<b>44</b>
11	2013	26	27	<b>53</b>
12	2014	19	11	<b>30</b>
<b>RAZEM</b>		<b>367</b>	<b>304</b>	<b>671</b>

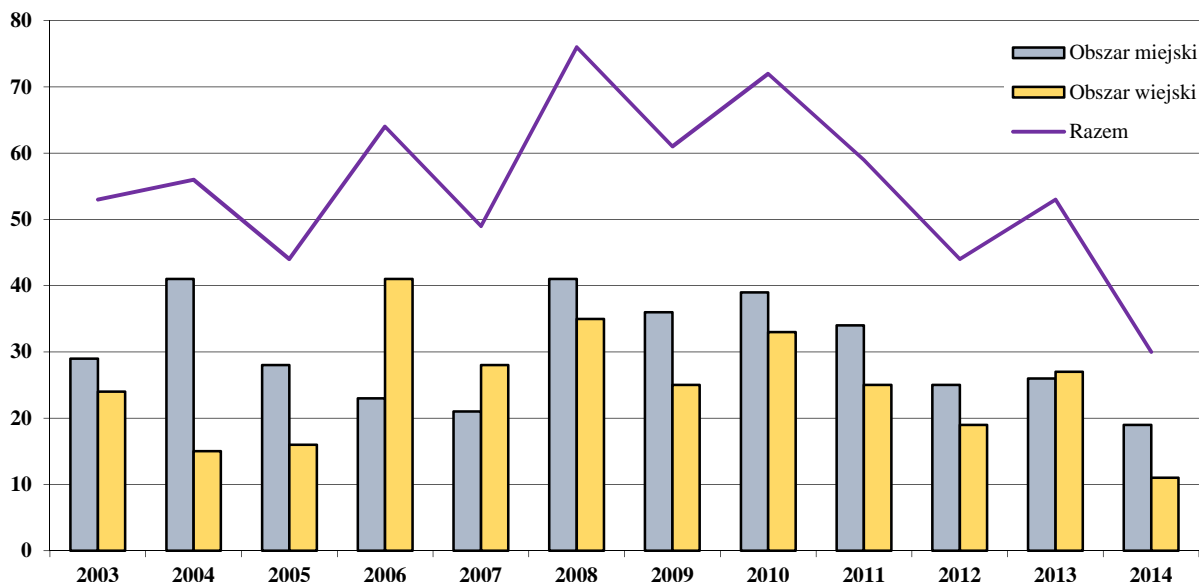
Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Prezentowane zestawienie pokazuje, że większy udział decyzji dotyczy obszaru położonego w granicy administracyjnej miasta (54,7% wszystkich decyzji), aniżeli obszaru wiejskiego (45,3%).

Jak widać z powyższej tabeli najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących obszaru wiejskiego zostało wydanych w 2006 r. (41 decyzji), natomiast na lata 2007-2011 przypada okres, w którym tych decyzji jest więcej niż w pozostałych latach. Wyjątkiem jest 2013 rok, w którym liczba wydanych decyzji jest porównywalna do okresu lat 2007-2011. Na obszarze miejskim najwięcej decyzji było wydanych w 2004 r. oraz w 2008 r., natomiast okres, w którym liczba decyzji o pozwoleniu na budowę jest większa niż w innych latach,

przypada na lata 2008-2011. Można więc uznać, że lata, w których wydano największą liczbę rozstrzygnięć administracyjnych w postaci decyzji dla terenu miasta Ciechanowiec, jak i na pozostałym terenie, w zdecydowanej mierze pokrywają się ze sobą.

**Wykres 11. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2003-2014.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Za zasadne można też uznać twierdzenie, że występuje korelacja pomiędzy ilością wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wypisów i wyrysów z mpzp, a ilością uzyskanych przez inwestorów decyzji o pozwoleniu na budowę.

W związku z faktem, iż wydane przez Burmistrza Ciechanowca decyzje lub wypisy i wyrisy mają, dla organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę, charakter wiążący to zbędnym wydaje się przedstawianie ilościowe wydanych decyzji w rozbiciu na rodzaj zamierzenia inwestycyjnego. Należy też podkreślić, że porównywanie ilości wydanych poszczególnych decyzji nie powinno mieć charakteru bardzo literalnego, bowiem decyzja wydawana przez Burmistrza Ciechanowca może rozstrzygać, co do kilku obiektów budowlanych w jednej decyzji, natomiast decyzja o pozwoleniu na budowę może być wydana na każdy obiekt z osobna.

### III. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Przepisy obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w momencie wejścia w życie spowodowały, nie tylko na terenie gminy Ciechanowiec, ale także na obszarze całego kraju, utratę mocy obowiązującej większości planów. Stało się tak ponieważ ustawa rozgraniczyła plany, które powstały przed 1995 r. jak i po tym roku. Miejscowe plany, powstałe po 1995 r. zachowały ważność, gdyż opracowane zostały w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. Pozostałe plany utraciły moc z uwagi na fakt, że ich opracowywanie i uchwalanie odbywało się pod rządami poprzedniej ustawy o planowaniu przestrzennym z 1984 r.

## 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze miasta Ciechanowiec w chwili obecnej obowiązuje 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 1997-2002 na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Łączna powierzchnia obszaru objęta ustaleniami tych planów wynosi ok. 32 ha, co daje 0,16% powierzchni obszaru całej gminy i jednocześnie niewiele ponad 1,6 % powierzchni obszaru miasta Ciechanowiec.

Dodatkowo w gminie Ciechanowiec obowiązuje 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w 2006 r. na podstawie obowiązującej obecnie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Swoim zasięgiem obejmuje on powierzchnię ok. 2.255 ha, pokrywając jedynie niewiele ponad 11% powierzchni całej gminy.

W tabeli 11 przedstawiono zestawienie planów miejscowych. Wykres 12 pokazuje, w których latach uchwalono najwięcej tego typu dokumentów planistycznych.

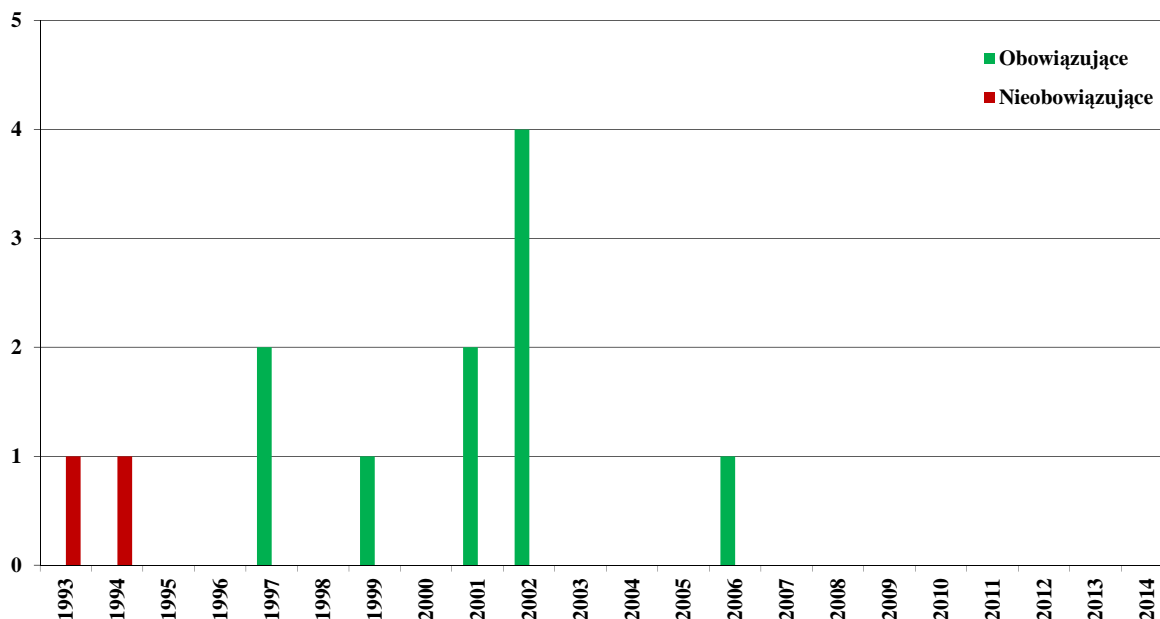
**Tab.11. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.**

Lp.	Nr uchwały	Data uchwalenia	Tytuł aktu	Ważność aktu
1	209/XXXXI Rady Miejskiej Ciechanowiec [Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr 9, poz. 51 z 16.08.1993 r.]	28.06.1993 r.	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec	nieobowiązujący
2	22/V/94 Rady Miejskiej Ciechanowiec [Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr 11, poz. 109 z 16.12.1994 r.]	12.12.1994 r.	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanowiec.	nieobowiązujący
3	152/XXXII/97 Rady Miejskiej Ciechanowiec [Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr 5, poz. 41 z 10.06.1997 r.]	28.04.1997 r.	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ciechanowiec.	obowiązujący
4	157/XXXIII/97 Rady Miejskiej Ciechanowiec [Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr 8, poz. 55 z 16.07.1997 r.]	09.06.1997 r.	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ciechanowiec.	obowiązujący
5	94/XIV/99 Rady Miejskiej w Ciechanowcu [Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 4, poz. 36 z 11.02.2000 r.]	28.12.1999 r.	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec.	obowiązujący
6	198/XXVI/01 Rady Miejskiej w Ciechanowcu [Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 21, poz. 365 z 9.07.2001 r.]	28.05.2001 r.	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec.	obowiązujący
7	208/XXVIII/01 Rady Miejskiej w Ciechanowcu [Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 36, poz. 634 z 11.09.2001 r.]	27.08.2001 r.	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ciechanowiec.	obowiązujący
8	245/XXXII/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu [Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 9, poz. 206 z 2.04.2002 r.]	02.02.2002 r.	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec.	obowiązujący

9	257/XXXVI/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu [Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 47, poz. 1056 z 23.09.2002 r.]	19.08.2002 r.	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec dotyczącej terenu przy ul. Łomżyńskiej.	obowiązujący
10	21/III/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu [Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 3, poz. 97 z 4 stycznia 2003 r.]	31.12.2002 r.	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Łomżyńskiej, Kościelnej, Dworskiej i Parkowej.	obowiązujący
11	22/III/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu [Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 3, poz. 98 z 4.01.2003 r.]	31.12.2002 r.	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec dotyczącej terenów położonych w rozwidleniu ulic Wińskiej i Sienkiewicza.	obowiązujący
12	201/XXXVI/06 Rady Miejskiej w Ciechanowcu [Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 205, poz. 1992 z 12.08.2006 r.]	30.06.2006 r.	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciechanowiec dotyczącej terenów wsi: Tworkowice, Stare Wojtkowice, Wojtkowice Dady i Wojtkowice Glinna.	obowiązujący

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

**Wykres 12. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 1993-2014.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Plany miejscowe, które powstały w latach 1997-2002 zostały opracowane jako zmiany obowiązującego wówczas miejscowego planu ogólnego miasta Ciechanowiec z 1993 r., i gdy plan ten utracił obowiązującą moc, jego zmiany uchwalane po 1995 r., pozostały nadal obowiązujące.

Na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego polityka przestrzenna gminy Ciechanowiec jest, jak już wspomniano we wcześniejszych zapisach niniejszej analizy, realizowana poprzez rozstrzygnięcia administracyjne w postaci



decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. Prowadzi to do częściowej sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec, bowiem wydane decyzje nie muszą spełniać warunku zgodności czy nienaruszalności zapisów studium.

Na podstawie ww. zestawienia planów można wywnioskować, że obowiązujące mpzp na terenie gminy należy zaktualizować. Ostatni plan miejscowy został uchwalony w 2006 r. i od tamtej pory nie dokonano, żadnej zmiany w ich ustaleniach. Na przestrzeni wielu lat dokonano w samej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szeregu zmian, które mają wpływ na dezaktualizację ustaleń w tych planach.

Racjonalnym rozwiązaniem wydaje się, aby w pierwszej kolejności objąć ustaleniami mpzp miasto Ciechanowiec, ze względu na dużą ilość wydawanych tu decyzji administracyjnych. Dodatkowo obejmowanie ustaleniami planów większej liczby terenów, doprowadzi do zmniejszenia kosztów związanych z postępowaniami administracyjnymi, a także przyspieszy proces budowlany. W dalszej kolejności ustaleniami mpzp winny być obejmowane te obręby administracyjne, w których było najwięcej wydawanych decyzji.

## **2. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.**

W procedurze administracyjnej dotyczącej sposobu uchwalania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarty jest wymóg ogłoszenia terminu składania wniosków do sporządzanego mpzp, po podjęciu przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp lub jego zmiany. Wnioski te rozpatrywane są właśnie na etapie tej procedury. Nie mniej jednak do Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu wpływają także wnioski o sporządzenie planu lub o zmianę planu, gdy etap procedury planistycznej nie jest wszczęty. Wnioski te mają charakter postulatywny, tzn. nie będą rozpatrywane na etapie rozpoczęcia prac nad uchwaleniem planu lub zmianą już obowiązującego planu.

W niniejszej analizie rozpatrzono wnioski, które wpływały do Urzędu Miejskiego w latach 2004-2014. Rok 2004 jest pierwszym rokiem, w którym na obszarze gminy Ciechanowiec utraciły moc obowiązującą miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego miasta oraz gminy Ciechanowiec, opisane w Tab.11. lp. 1-2. Od tego też roku obowiązywały już wyłącznie tylko miejscowe plany w postaci zmian wprowadzanych do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec (patrz: Tab.11. lp. 3-11), a od 2006 r. dodatkowo wszedł w życie plan miejscowy na obszarze wiejskim (Tab.11. lp. 12).

Dodatkowo można nadmienić tylko, że w latach 1994-2003 do Burmistrza Ciechanowca wpłynęło 71 wniosków. Dotyczyły one dwóch obowiązujących wówczas miejscowych planów ogólnych miasta i gminy Ciechanowiec, które pokrywały 100% obszaru całej gminy. Większość wniosków dotyczyła zmiany w miejscowym planie ogólnym miasta Ciechanowiec (54 z 71 wniosków, dając ok. 76%), z czego 48% tych wniosków (26 szt.) dotyczy zmiany przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Ilość wniosków, które wpłynęły od mieszkańców gminy na przestrzeni 11 lat, nie jest znaczna. Może to wynikać, z faktu dość małej powierzchni gminy Ciechanowiec objętej miejscowymi planami. Tabela 12 oraz wykres 13 przedstawiają ilość wniosków, które wpłynęły

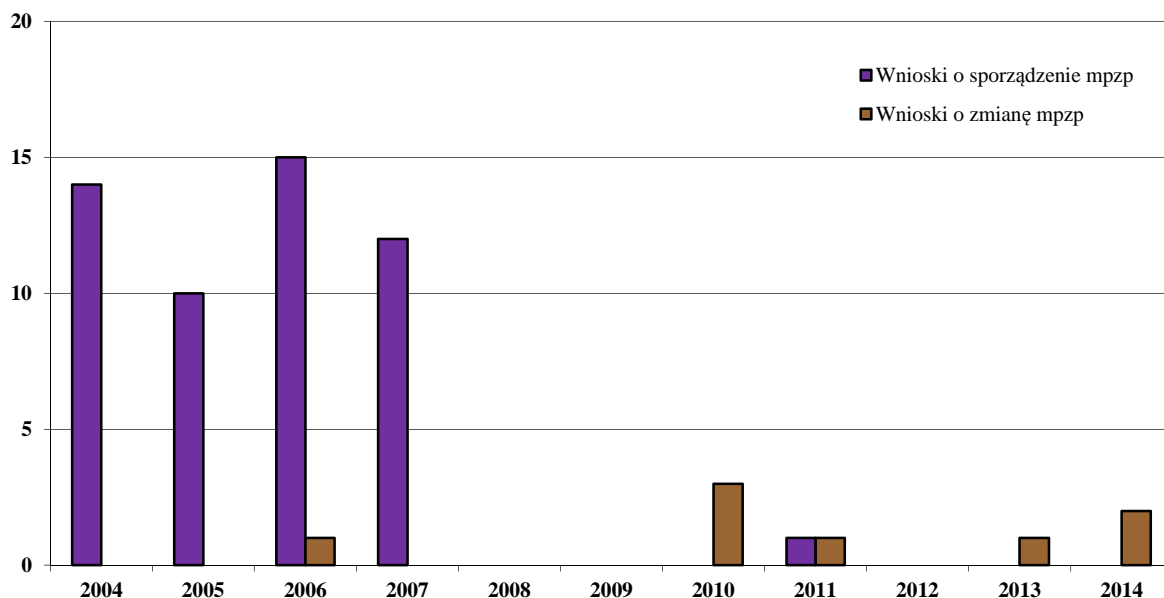
do Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu (lub Burmistrza Ciechanowca), z podziałem na wnioski o sporządzenie planu lub o zmianę przeznaczenia terenu w obowiązujących planach.

**Tab.12. Liczba wniosków o sporządzenie lub zmianę mpzp w latach 2004-2014.**

Lp.	Rok	Wnioski		
		o sporządzenie mpzp	o zmianę mpzp	OGÓŁEM
1	2004	14	0	<b>14</b>
2	2005	10	0	<b>10</b>
3	2006	15	1	<b>16</b>
4	2007	12	0	<b>12</b>
5	2008	0	0	<b>0</b>
6	2009	0	0	<b>0</b>
7	2010	0	3	<b>3</b>
8	2011	1	1	<b>2</b>
9	2012	0	0	<b>0</b>
10	2013	0	1	<b>1</b>
11	2014	0	2	<b>2</b>
<b>RAZEM</b>		<b>52</b>	<b>8</b>	<b>60</b>

Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

**Wykres 13. Liczba wniosków o sporządzenie lub zmianę mpzp w latach 2004-2014.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Jak widać z przedstawionych danych większość pism złożonych przez mieszkańców gminy (86,7%) dotyczyło wniosków o określenie przeznaczenia terenów w przyszłym planie

miejscowym, z uwagi na utratę mocy obowiązującej dotychczasowych dokumentów planistycznych. Pozostałe 13,3% dotyczyło zmian przeznaczenia terenu w obowiązujących mpzp. Prawie wszystkie wnioski o ustalenie przeznaczenia w nowym planie zostały złożone w okresie pierwszych analizowanych lat (2004-2007). Po roku 2010 zaobserwować można, że przeważają wnioski o zmianę planów miejscowych, które pozostały obowiązujące. W kwestii wniosków o zmianę tych planów, w przeważającej ilości są wnioski dotyczące zmiany w planie miejscowym, o którym mowa w Tab.11. lp. 12 (7 z 8 wniosków).

Wszystkie złożone wnioski usystematyzowano według kilku grup:

1. związane z przeznaczeniem gruntów pod budownictwo (mieszkaniowe, zagrodowe, mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych),
2. dotyczące przeznaczenia terenów pod zabudowę rekreacyjno-letniskową,
3. dotyczące przeznaczenia terenów pod usługi (zabudowa usługowa, handlowa, handlowo-usługowa),
4. odnoszące się do zalesienia gruntów (zmiany przeznaczenia na użytkowanie leśne).

Pojedyncze wnioski dotyczące spraw związanych z infrastrukturą komunikacyjną lub nie kwalifikujące się do ww. grup określono jako pozostałe.

**Tab.13. Liczba wniosków o sporządzenie lub zmianę mpzp w latach 2004-2014 z podziałem na przeznaczenie terenu.**

Lp.	Rok	Przeznaczenie terenu określone we wnioskach					RAZEM
		Budownictwo mieszkaniowe	Zabudowa rekreacyjno-letniskowa	Zabudowa usługowa	Zalesienie	Pozostałe	
1	2004	7		1	5	1	14
2	2005	5		5			10
3	2006	7		5	1	3	16
4	2007	7	1	1		3	12
5	2008						0
6	2009						0
7	2010		2		1		3
8	2011	1				1	2
9	2012						0
10	2013		1				1
11	2014	1		1			2
<b>RAZEM</b>		<b>28</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>60</b>

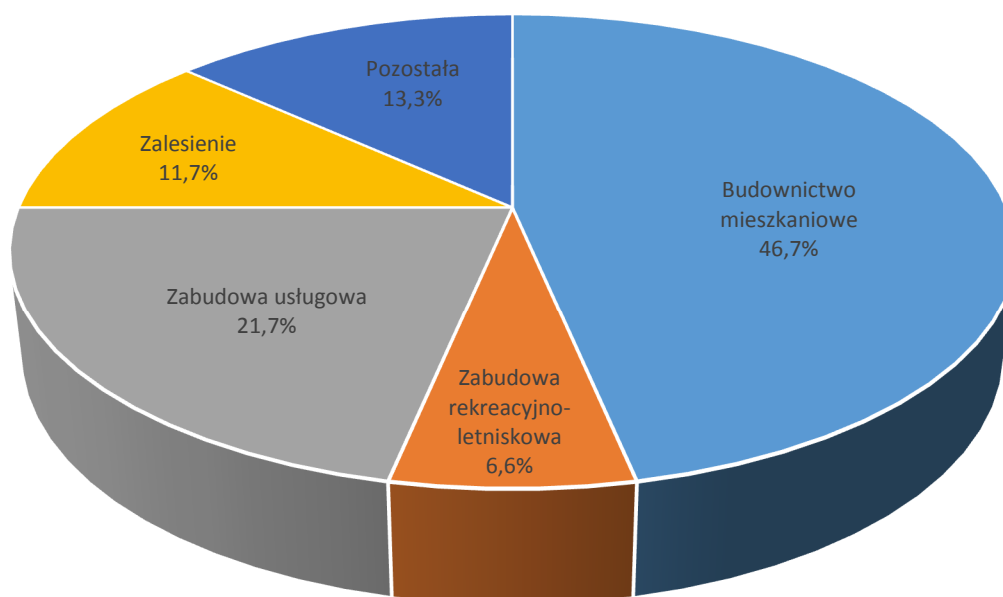
Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Jak widać z powyższej tabeli zdecydowana większość wniosków dotyczy określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe bądź zagrodowe (w tym z dopuszczeniem usług nieuciążliwych). Odsetek tych wniosków wynosi 46,7%. W następnej kolejności wnioski (21,7%) dotyczyły przeznaczenia terenu pod zabudowę usługowo-handlową. Odnosnie

pozostałych wniosków i wniosków dotyczących przeznaczenia pod zalesienie terenu, ich ilość jest porównywalna (odpowiednio 13,3% oraz 11,7%). Na końcu znalazły się wnioski mieszkańców zwracających się o określenie terenów pod zabudowę rekreacyjno-letniskową (6,6%). Poniżej przedstawiono graficznie tę tematykę.

Z analizy wniosków o sporządzenie mpzp lub o zmianę planu miejscowego wynika, że tak nieznaczna liczba wniosków potwierdza niewielkie pokrycie obszaru gminy Ciechanowiec obowiązującymi aktami planistycznymi (mpzp).

**Wykres 14. Procentowy udział wniosków o sporządzenie lub zmianę mpzp w latach 2004-2014 z podziałem na przeznaczenie terenu.**



Źródło: Urząd Miejski w Ciechanowcu.

Z uwagi na fakt, że wnioski o sporządzenie miejscowego planu lub o jego zmianę mają charakter postulatywny (niewiążący dla organu uchwalającego), będą rozpatrywane na etapie rozpoczęcia procedury planistycznej.

### **3. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.**

Trwające obecnie prace nad aktualizacją całości Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec powinny być pierwszym krokiem na etapie realizacji zadania polegającego na objęciu zdecydowanie większej powierzchni gminy Ciechanowiec ustaleniami planów miejscowych. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych powinien być swego rodzaju szkicem działań w zakresie polityki planistycznej gminy, jaki będzie sukcesywnie realizowany przez samorząd gminny. Ponieważ jednak prace prowadzone nad zmianą studium są na dość zaawansowanym etapie trudno w chwili obecnej określić, bez uchwalonego studium, dla których terenów należałoby w pierwszej kolejności uchwalić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

#### **IV. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY CIECHANOWIEC I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP).**

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec zostało przyjęte uchwałą Nr 237/XXX/01 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 11 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec. Od tamtej pory nie było zmieniane.

Uchwałą Nr 45/VIII/07 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 21 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec zostały podjęte działania w celu aktualizacji podstawowego dokumentu planistycznego w gminie. Pierwotnie zmiany Studium miały dotyczyć wyłącznie obszaru części miasta Ciechanowiec oraz części gruntów obrębów Nowodwory i Zadobrze. Jednakże z uwagi na dość częste zmiany obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw, a także wejście w życie kilku ustaw mających bezpośredni wpływ na kształt projektu studium i procedurę uchwalania (m.in. wprowadzenie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych), Rada Miejska w Ciechanowcu podjęła uchwałę Nr 80/XVI/12 z dnia 20 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec. Umożliwiło to zastosowanie procedury wynikającej ze zmienionych przepisów prawa. Ustawy wprowadzały zapis, że w przypadku uchwał podjętych przed wejściem zmienianych przepisów stosuje się przepisy dotychczasowe. Opracowywanie studium w tym trybie mogłoby spowodować późniejszą konieczność ponownego dostosowania zapisów studium, po jego wejściu w życie. Ostatnią uchwałą Nr 120/XXIII/12 z dnia 29 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec, Rada Miejska w Ciechanowcu określiła, że opracowane zostanie studium dla całego obszaru gminy Ciechanowiec, aby nie dokonywać późniejszej aktualizacji dla pozostałego obszaru gminy, który nie był objęty zaplanowaną zmianą.

Ponieważ, jak wspomniano we wcześniejszej części niniejszej analizy, obecnie trwają już prace nad projektem studium, niezasadnym wydają się rozważania nad aktualnością obowiązującego dokumentu planistycznego i ocena zgodności z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowywany projekt studium będzie musiał spełnić wszystkie obowiązujące wymagania. W treści uchwały więc nie powinny znaleźć się zapisy dotyczące konieczności aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec, skoro została już wcześniej podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia takiego opracowania.

W kwestiach dotyczących aktualności miejscowych planów można stwierdzić, że w związku ze zmianami obowiązujących przepisów prawa oraz z wejściem w życie nowych aktów rangi ustaw, wprowadzających nowe zadania i uwarunkowania, które należy

uwzględniać na etapie tworzenia dokumentów planistycznych, obowiązujące na terenie gminy Ciechanowiec plany miejscowe wymagają doprecyzowania ich ustaleń w zakresie tych zmian.

W rozdziale dotyczącym analizy wniosków o zmianę wynika, że niewielka liczba wniosków o zmianę mpzp może być przyczyną objęcia tak małej powierzchni gminy Ciechanowiec tymi planami.

W kwestii zgodności obowiązujących planów miejscowych z art. 15 można stwierdzić, że obowiązujące dokumenty polityki planistycznej nie zawierają wszystkich wymienionych w art. 15 obowiązkowych elementów, ponieważ powstawały za czasów obowiązywania poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu. Nie posiadają, więc m.in. określonej maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wymaganej obecnie ustawowo. Zmiany te wprowadziły przepisy ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Niektóre z planów nie posiadają nawet określonej maksymalnej powierzchni zabudowy, co stwarza konieczność dostosowania tych planów do aktualnych przepisów.

Aktualizacji treści planów należałoby także dokonać ze względu na przepisy ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Ustawa ta wprowadza zmiany w określone treści obowiązujących mpzp, w kwestii wymagań dotyczących szczegółowych zasad lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych.

Wszystkie plany miejscowe wymienione w tabeli 11 lp. 3-11 spełniają wymagania określone w art. 16 ust. 1 w zakresie wykorzystania do sporządzenia części graficznej tych planów urzędowych kopii map zasadniczych, albo w przypadku ich braku, map katastralnych zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Wszystkie te plany sporządzone są na mapach w skali 1:1000, chociaż 4 z tych planów mają więcej niż jeden załącznik graficzny. Dodatkowe załączniki sporządzane zostały w skalach: 1:5000, 1:2000 lub 1:500.

W przypadku ostatniego mpzp, o którym mowa w tabeli 11 lp. 12, załączniki graficzne zostały sporządzone wyłącznie w skali 1:5000 i 1:2000. Stanowi to uzasadniony przypadek, wymieniony w art. 16 ust. 1 zdanie drugie. Spowodowane to było faktem wykonywania opracowania dla znacznej powierzchni obszaru gminy obejmującego istniejące obszary Natura 2000 (OSO „Dolina Dolnego Bugu” i SOO „Ostoja Nadbużańska”).

Nadmienić należy, że wszystkie plany miejscowe niezależnie od daty ich uchwalenia i podstawy prawnej są opracowaniami obowiązującymi i w zakresie formalno-prawnym nie wymagają zmiany, aczkolwiek każde wprowadzenie jakiegokolwiek zmiany wynikającej z bieżących potrzeb planistycznych, będzie skutkowało uwzględnieniem aktualnych wymagań stawianych planom miejscowym, przez obowiązujące przepisy.

Biorąc pod uwagę powyższe, już na podstawie wymagań określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadnym jest dostosowanie ustaleń tych planów do obowiązujących przepisów prawa.

## V. WYNIKI PRZEPROWADZONEJ ANALIZY.

### 1. Podsumowanie.

Przeprowadzając niniejszą analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Ciechanowca wypełnił ustawowy obowiązek, o którym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejsze opracowanie uwzględnia informacje z rejestrów, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ww. ustawy oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Dodatkowo uzupełniono tę analizę o informacje Starostwa Powiatowego w Wysokiem Mazowieckiem w kwestii dotyczącej ilości wydanych przez Starostę Wysokomazowieckiego decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednoznacznie można stwierdzić, że z uwagi na powierzchnię gminy Ciechanowiec objętą ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego polityka przestrzenna gminy bazuje w głównej i podstawowej mierze na rozstrzygnięciach administracyjnych tj. decyzjach o warunkach zabudowy i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Udział wydawanych wypisów i wyrysów z obowiązujących planów miejscowych, w odniesieniu do decyzji, należy określić jako mało istotny.

Trwające prace nad projektem studium dla obszaru całej gminy pozwalają na wysnucie przypuszczenia, że sytuacja w najbliższej przyszłości (w przedziale kilku lat) może ulec znaczącej poprawie. Uchwalenie podstawowego gminnego dokumentu planistycznego, jakim jest Studium, otworzy drogę do opracowywania miejscowych planów, które swą formą i treścią będą odpowiadać wymaganiom stawianym przez prawo, ale także spełnią oczekiwania władz samorządowych w kwestii kierunków rozwoju gminy Ciechanowiec. Raz uchwalony plan miejscowy będzie już obowiązywał przez cały czas. Niemniej można zawsze dokonać zmiany planu miejscowego, lub dla tego terenu uchwalić nowy plan (w przypadku zmiany kierunku rozwoju gminy lub ważnego interesu społecznego), o ile będzie on zgodny z ustaleniami obowiązującego studium.

Utrzymywanie istniejącego stanu rzeczy jest dla samorządu gminy zdecydowanie nieekonomiczne. Koszt opracowania planu miejscowego dla określonego obszaru stopniowo będzie się zwracał wraz z ilością wydawanych z niego wypisów i wyrysów. Nadmienić warto, że w związku z deregulacją niektórych zawodów w kraju, najnowsze zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziły zapis, że projekty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzają osoby, które spełniają jeden z warunków określonych w art. 5 tej ustawy. Tak więc już nie musi tego robić wyłącznie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia i wpis na listę izby samorządu zawodowego urbanistów.

W przypadku wydawanych decyzji przez Burmistrza Ciechanowca (gdy jest brak planu miejscowego) nie zawsze pobierana jest opłata skarbowa. Dodatkowo dochodzą też koszty prowadzenia postępowania administracyjnego. Powoduje to, że polityka przestrzenna oparta na tych rozstrzygnięciach jest czasochłonna i nieekonomiczna. Ważnym elementem jest też czas uzyskania rozstrzygnięcia w formie wypisu i w formie decyzji. Procedura administracyjna na terenach, dla których nie obowiązują ustalenia planów miejscowych, jest nieporównywalnie dłuższa niż dla terenów objętych mpzp.

Reasumując powyższe gmina Ciechanowiec powinna dążyć do sytuacji, w której coraz większy jej obszar będzie objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Wnioski.**

W wyniku dokonanej analizy można wysnuć następujące wnioski:

1. Uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanowiec pozwoli na podjęcie procedur planistycznych w zakresie tworzenia planów miejscowych.
2. Wzrost wskaźnika pokrycia obszaru gminy Ciechanowiec miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zapewni utrzymanie ładu przestrzennego poprzez ograniczanie tworzenia się zabudowy rozproszonej i kolonijnej oraz zachowanie unikalnego charakteru poszczególnych obszarów gminy.
3. Uchwalenie miejscowych planów spowoduje stopniowe obniżanie kosztów postępowań administracyjnych polityki planistycznej.
4. Opieranie polityki przestrzennej na decyzjach (o warunkach zabudowy i o lokalizacji celu publicznego) umożliwia niekontrolowany rozwój różnych form zabudowy powodując dezorganizację urbanistyczną jednostek osadniczych.
5. Wypisy i wyrysy z uchwalanych miejscowych planów przyspieszają procedury administracyjne, wpływając tym samym na szybszy rozwój całej gminy Ciechanowiec.