

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GRAJEW**

I. PODSTAWA PRAWNA

Na podstawie art.32 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.O.Nr 80 poz.717 z późn. zm./, Burmistrz Miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. Wyniki w/w analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji przekazuje Radzie Miasta, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne (w części lub całości), podejmuje działania związane z ich zmianą.

II. CEL OPRACOWANIA

Opracowanie ma na celu ocenę aktualności "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego", zwanego dalej - studium i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego Grajewa, zwanych dalej - planami miejscowymi, wskazanie dalszych działań w zakresie gospodarowania przestrzenią miejską tak, aby zapewnić miastu zrównoważony rozwój i uczynić go piękniejszym, wygodniejszym dla mieszkańców i atrakcyjniejszym dla inwestorów. Analizowany okres obejmuje lata 2002 - I półrocze 2010. Kreowany model rozwoju przestrzennego musi nawiązywać do lokalnych uwarunkowań, potrzeb społecznych i ekonomicznych, zawartych w wewnętrznych dokumentach strategicznych, np. Strategii Rozwoju Miasta, Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, itp., jak również musi uwzględniać wymogi wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego. Tak więc na problematykę gospodarowania przestrzenią, mają wpływ zarówno zagadnienia o wymiarze stricte urbanistycznym (wiążące się z kształtem struktur przestrzennych), jak i ekonomicznym, społecznym oraz środowiskowym. Niezależnie od w/w wymiarów kształtowania struktur przestrzennych, istotnym czynnikiem jest również aktualnie obowiązująca moda i trendy w zakresie gospodarowania przestrzenią.

III. METODYKA OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, zostanie dokonana:

- 1) analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta,
- 2) ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych,

- 3) opracowanie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego,
- 4) przekazanie Radzie Miasta wyników analiz, o których mowa powyżej.

IV. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

1) Narzędzia planowania lokalnego

Gospodarka przestrzenią miejską odbywa się poprzez planowanie przestrzenne i dotyczy zarówno gospodarowania w przestrzeni (organizacja funkcji) jak i gospodarowania przestrzenią (kształtowanie struktur).

Narzędziami planowania lokalnego są:

- a) studium
- b) plany miejscowe
- c) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

ad. a)

"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grajewa" zostało uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Grajewie nr 75/XV/99 z dn. 29 grudnia 1999 roku wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewa z dnia 11 kwietnia 2008 roku.

Jest ono podstawowym dokumentem planistycznym, służącym określeniu polityki przestrzennej miasta, zawiera również ustalenia wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium jest także dokumentem zawierającym syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat stanu środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego miasta, a także funkcjonowania jego systemów komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego.

Studium Grajewa, w poszczególnych rozdziałach części uchwalonej, określa:

- 1) uwarunkowania wspierające i hamujące rozwój miasta
- 2) cele rozwoju
- 3) kierunki ochrony przestrzeni przyrodniczej i kulturowej
- 4) kierunki rozwoju podstawowych stref życia: mieszkanie, obsługa, praca, wypoczynek – rekreacja
- 5) kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do 5 wydzielonych stref
- 6) uwarunkowania realizacji kierunków polityki przestrzennej
- 7) kierunki polityki planistycznej

Integralną część w/w opracowania stanowią n/w rysunki w skali 1:10 000:

- 1) "Kierunki zagospodarowania przestrzennego – strefy polityki przestrzennej"
- 2) "Kierunki polityki planistycznej"
- 3) "Kierunki rozwoju sieci drogowej"
- 4) "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" (kulturowe, przyrodnicze, infrastrukturalne, funkcjonalno – przestrzenne)

ad. b)

Plany zagospodarowania przestrzennego mające status prawa lokalnego, określają dalekosiężne kierunki rozwoju miasta na wielu płaszczyznach, w tym między innymi w sferze warunków życia mieszkańców miasta, zachowania równowagi przyrodniczej, ochrony dóbr kultury, zwiększenia efektywności procesów gospodarczych, uzyskania ładu przestrzennego, itp.

W analizowanym okresie, tj. w latach 2002 – I półrocze 2010 r., zaszły duże zmiany w zakresie obowiązującego ustawodawstwa, bowiem od 10 lipca 2003 roku weszła w życie ustawa z dn. 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na mocy art. 87 w/w ustawy, z końcem 2003r utraciły ważność plany miejscowe, uchwalone przed 1 stycznia 1995 roku. W tej sytuacji przestał obowiązywać Miejskowy Plan Ogólny zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr 59/IX/90 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 14 grudnia 1990 roku oraz n/w plany miejscowe:

- 1) Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Os. Konopnickiej w Grajewie zatwierdzony uchwałą nr III/18/78 RN M i G Grajewo z dnia 28.VI.1978 r. wraz z późniejszymi zmianami
- 2) Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rzemieślniczej i mieszkaniowej położonych w Grajewie przy ul. Przemysłowej – uchwała nr 115/XVII/91 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 30.IX.1991 r. /Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr8 z dnia 28.X.1991r , poz.72/
- 3) Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedle „Przekopka” w Grajewie – uchwała nr 151/XXII/92 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 28 kwietnia 1992 r. /Dz.Urz.Woj. Łomżyńskiego Nr5 z dnia 1 lipca 1992r , poz.38/
- 4) Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedle „Zielone” w Grajewie – uchwała nr 152/XXII/92 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 28 kwietnia 1992 r. /Dz.Urz.Woj. Łomżyńskiego Nr5 z dnia 1 lipca 1992r , poz.39/
- 5) Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Wiktorowo” w Grajewie – uchwała nr 153/XXII/92 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 28 kwietnia 1992 r. /Dz.Urz.Woj. Łomżyńskiego Nr 5 z dnia 1 lipca 1992r

Zrodziło to nową sytuację administracyjną, bowiem zaledwie ok. 6 % powierzchni miasta posiada obowiązujące n/w plany miejscowe:

- 1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa dotycząca osiedla „Marii Konopnickiej” – uchwała nr 166/XXVII/97 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 13 listopada 1997r.
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa w rejonie działki nr 2671 przy ul. Piłsudskiego – uchwała nr 179/XXVIII/97 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 29 grudnia 1997r.
- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa w rejonie ulicy Elektrycznej i Kopernika – uchwała nr 180/XXVIII/97 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 29 grudnia 1997r.
- 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa w obrębie ulic: 23 Stycznia, Wyzwolenia, Spółdzielczej i Wesolej na osiedlu mieszkaniowym „Huta” – uchwała nr 200/XXXI/98 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 17 czerwca 1998r

- 5) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotycząca terenów położonych w rejonie ulic Wojska Polskiego i Spokojnej – Uchwała nr 57/XI/99 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 12 lipca 1999r.
- 6) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca terenu przy ul. Dwornej w Grajewie "Targowica miejska" – Uchwała nr 148/XXVI/2001 Rady Miasta Grajewo z dnia 28 lutego 2001 r.
- 7) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca obszaru położonego na osiedlu „Jana Pawła II” – Uchwała nr 171/XXX/2001 Rady Miasta Grajewo z dnia 10 lipca 2001 r.
- 8) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca terenu położonego przy ul. Targowej "Teren urządzeń zaplecza komunikacji" – Uchwała nr 182/XXXIII/01 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 listopada 2001 r.
- 9) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Targowej i Ekologicznej w Grajewie "Teren usług oświaty i sportu" – Uchwała nr 15/III/2002 Rady Miasta Grajewo z dnia 6 grudnia 2002 r.
- 10) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca terenu położonego przy ul. Konopskiej – Uchwała nr VIII/47/03 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 maja 2003 r.
- 11) Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, obejmujący teren położony na osiedlu Centrum – Uchwała nr XVIII/104/04 Rady Miasta Grajewo z dnia 28 kwietnia 2004 r.
- 12) Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w rejonie ulic: Piłsudskiego i Lawendowej w Grajewie – Uchwała nr XXXIII/196/05 z dnia 28 października 2005 r.
- 13) Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie – Uchwała nr XL/236/06 z dnia 30 maja 2006 r.
- 14) Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja w Grajewie – Uchwała nr XIV/71/07 z dnia 28 września 2007r.
- 15) Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy – Uchwałą nr XXI/120/08 z dnia 11 kwietnia 2008 r.
- 16) Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Stefczyka, Działkową, Konopnickiej, Konopską, rowem melioracyjnym i ul. Łąkową na osiedlu M. Konopnickiej w Grajewie – Uchwała nr XXXIX/232/09 z dnia 2 grudnia 2009 r.

Ponadto w opracowaniu znajdują się następujące projekty planów miejscowych:

- 1) terenu położonego przy ul. Kopernika
- 2) terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego

Powyższe ilustruje załącznik nr 2.

ad. c)

Instrumentem prawnym ograniczającym dowolne inwestowanie na obszarze nie objętym planem miejscowym, jest obok przepisów szczególnych, decyzja ustalająca warunki zabudowy.

W przeciwieństwie do obszarów objętych planami zagospodarowania przestrzennego, na obszarach pozbawionych planu funkcjonuje instytucja "decyzji lokalizacyjnej", ustalająca

warunki zabudowy dla inwestycji niepublicznych oraz decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego.

Decyzja lokalizacyjna pod rządami "starej ustawy", była wydawana zarówno na obszarach objętych planem, jak i na obszarach pozbawionych planu, a ponadto bez zróżnicowania charakteru decyzji (publiczna czy niepubliczna).

Pod rządami "nowej ustawy" dla inwestycji niepublicznych, decyzja lokalizacyjna przybiera postać decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja ta ma charakter promesy. Przyrzeka, że ustalone w decyzji warunki zabudowy przesądzą o treści kolejnej decyzji – pozwolenia na budowę. Wygasa z chwila, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są sprzeczne z treścią decyzji.

2) Analiza stopnia aktualności Studium i Planów miejscowych

Sporządzona ocena aktualności studium i planów miejscowych, wynikająca z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, winna przynieść odpowiedź na podstawowe pytania:

- a) czy ustalone w studium kierunki rozwoju miasta działają stymulująco czy też hamująco na rozwój miasta?
- b) czy ustalone w obowiązujących planach miejscowych zasady zagospodarowania są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców miasta?

Odpowiedź na powyższe pytania sformułować można między innymi na podstawie:

- analizy zgłaszanych przez mieszkańców miasta wniosków o zmianę studium lub planu miejscowego
- analizy własnej Urzędu Miasta Grajewo

Na podstawie zgromadzonych dokumentów, stwierdza się, że w latach 2002 - I półrocze 2010 wpłynęło łącznie 79 wniosków o sporządzenie planów miejscowych. Wykaz złożonych wniosków stanowi zał. nr 1 do n/n analizy, zostały one również zilustrowane na planszy graficznej – zał. nr 2. Część wniosków została już uwzględniona poprzez opracowanie w analizowanym okresie planów miejscowych (plany przy ulicach: Lawendowej, Braci Świackich, na os. Jana Pawła II i przy ul. Konstytucji 3-go Maja), natomiast z pozostałych, większość dotyczy umożliwienia zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub przemysłowej na działkach:

- a) w sąsiedztwie drogi krajowej nr 61 na wlocie do miasta od strony Szczuczyna – w studium są to tereny położone w strefie VB na obszarze 1.3 – tereny upraw rolnych wskazane jako kierunek rozwojowy zabudowy mieszkaniowej i na obszarze 1.1 – tereny upraw rolnych. Lokalizacja zabudowy usługowej na w/w terenach, przed sporządzeniem planu miejscowego, wymagałaby zmiany studium
- b) w sąsiedztwie drogi krajowej nr 61 na wylocie z miasta w kierunku Augustowa – w studium są to tereny położone w strefie IV na obszarze 1.2 – teren ciągu ekologicznego (łąki, pastwiska). Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przed sporządzeniem planu, wymagałaby zmiany ustaleń studium
- c) położonych w rejonie ulicy Geodetów i Architektów – w studium są to tereny położone w strefie IIB na obszarach 2.1 i 2.2 – teren zabudowy mieszkaniowej i 2.3 – teren pod zalesienie. Do końca 2003 r., tereny te posiadały opracowane plany miejscowe. Aktualnie dalsze inwestowanie, z uwagi na brak wykształconego układu komunikacyjnego, wymaga opracowania planu miejscowego i częściowej zmiany studium.

- d) położonych na os. M. Konopnickiej w rejonie ulic: Konopskiej, Sadowej, Konopnickiej – w studium są to tereny położone w strefie IIB na obszarze 1.3 i 1.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej. W trakcie opracowania plan miejscowy.
- e) położonych w rejonie pomiędzy Kościołem p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy a ulicą Topolową – w studium strefa IIA, obszar 2.2 – tereny upraw rolnych, wskazane jako kierunek rozwojowy zabudowy mieszkaniowej. Inwestowanie na tym terenie wymagałoby sporządzenia planu miejscowego.

Kilka ze złożonych wniosków stało się nieaktualnych, bowiem po zmianie obowiązującego ustawodawstwa, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, została ustalona lokalizacja obiektów.

Cztery ze złożonych wniosków dotyczyły konieczności zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego, w tym 3 będą podlegały rozpatrzeniu w związku z aktualnie opracowywanym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego.

Z analizy własnej tut. Organu oraz na podstawie złożonych przez mieszkańców postulatów, wynikają następujące wnioski dotyczące Studium:

- a) strefa I:
 - korekta ustaleń na obszarze 2 w celu umożliwienia lokalizacji usług komercyjnych w ciągu ul. Kopernika (od ul. Koszarowej do Ekologicznej)
 - korekty ustaleń dotyczących przebiegu systemu zieleni miejskiej
 - korekty ustaleń na obszarze 3.1 w celu uwzględnienia występującej na tym terenie zabudowy mieszkaniowej (TBS)
- b) strefa IIA
 - nie wymaga korekty ustaleń w studium
- c) strefa IIB
 - korekta ustaleń na obszarze 1.4 – w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkalno – usługowej na terenach ozn. symbolem PP
 - korekta ustaleń na obszarze 3 w celu umożliwienia lokalizacji usług
 - korekta ustaleń na obszarze 1.1 w części PP w celu dopuszczenia funkcji składu
 - korekta ustaleń na obszarze 2.3 w celu wyznaczenia terenu pomiędzy ul. Braci Świackich, Dąbrowskiego i Sportową pod budownictwo mieszkaniowe oraz pod cmentarz z obszaru 2.3
 - korekta ustaleń na obszarze 2.1 w celu powiększenia terenu pod funkcję mieszkaniową z terenów 2.3 i zieleni
- d) strefa IIC
 - korekta ustaleń na obszarze 4.2 w celu rozszerzenia zabudowy mieszkaniowej przy ul. Wierzbowej na odcinku od ul. Parkowej do Popiełuszki
 - korekta ustaleń na obszarze 3.2 w celu umożliwienia zabudowy usługowej
 - korekta ustaleń na obszarze 2 w celu wprowadzenia wyłącznie funkcji usług komercyjnych
 - korekta ustaleń na obszarze 1.2 w celu umożliwienia realizacji usług w ciągu ul. Ełckiej
- e) strefa III

- korekta ustaleń na obszarze 2 w celu przeznaczenia terenu u zbiegu ulic Wiórowej i Przemysłowej pod usługi i działalność produkcyjną
- korekta ustaleń na obszarze 2 – wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Budowlanej
- korekta ustaleń na części obszarów 1.1 i 1.2 odnośnie rozszerzenia granic terenów wskazanych jako PP o zdegradowane lasy przy ul. Robotniczej i Elewatorskiej
- korekta zapisów dotyczących obszaru 3 o konieczności systematycznego uzupełniania nasadzeń w obrębie lasu

f) strefa IV

- korekta ustaleń na obszarze 1.2 dla części terenu przylegającego do drogi krajowej nr 61 (na wysokości terenów po byłej "Pasmancie" i zabudowy mieszkaniowej) w celu umożliwienia na części terenu zabudowy mieszkalno – usługowej
- korekta ustaleń na obszarze 2.2 w celu umożliwienia lokalizacji alternatywnego kąpieliska (w miejscu gdzie nieformalnie ono funkcjonuje) dla wskazanego na obszarze 1.2
- korekta ustaleń dla obszarów 1.1, 1.2 i 2.2 w celu umożliwienia budowy ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Ełk
- korekta ustaleń dla całej strefy, umożliwiająca zalesienie terenu

g) strefa VA

- korekta ustaleń w celu umożliwienia realizacji obustronnej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Konopskiej (sięgacz) i wskazanie terenów przy ul. Kolejowej jako kierunku rozwojowego zabudowy mieszkaniowej

h) strefa VB

- korekta ustaleń dla obszaru 1.3 i 1.2 w celu umożliwienia realizacji zabudowy usługowej na części terenu w bezpośrednim sąsiedztwie drogi nr 61 oraz zabudowy mieszkaniowej pomiędzy ul. M. Konopnickiej i Piłsudskiego, na obszarze 1.3 – farmy wiatrowej
- korekta ustaleń dla obszaru 1.1 w celu umożliwienia realizacji zabudowy usługowej na części terenu przylegającego bezpośrednio do drogi nr 61 oraz farmy wiatrowej
- korekta ustaleń dla obszaru 1.1 w celu umożliwienia budowy żwirowni

Ponadto należy:

- dokonać korekty studium w zakresie układu komunikacyjnego ze szczególnym uwzględnieniem nowego przebiegu obwodnic miasta w ciągu dróg krajowych 61 i 65
- wyznaczyć teren pod ścieżki rowerowe
- wprowadzić ustalenia hamujące ekspansję zabudowy mieszkaniowej i usługowej na tereny rolne
- wprowadzić ustalenia umożliwiające lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych na terenie miasta
- dokonać analizy studium pod kątem wyznaczenia ewentualnych terenów do zalesienia

Z analizy własnej tut. organu wynika, że poza planem miejscowym zagospodarowania terenu położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie w rejonie ulic 9 Pułku Strzelców Konnych, Wojska Polskiego, nie ma konieczności dokonywania zmian w ustaleniach obowiązujących planów. Sygnalizowana przez służby miejskie zmiana w w/w planie, dotyczyłaby funkcji części terenu.

Jednocześnie stwierdza się, że na terenach, które posiadają opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego występują rezerwy pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w celu dalszego rozwoju miasta i zaspokojenia potrzeb jego mieszkańców, należałoby dokonać zmian w obowiązującym studium, jak również kontynuować prace związane z opracowywaniem planów miejscowych.

2. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych

W § 37 – Polityka planistyczna oraz na planszy nr 2, wskazano w studium n/w obszary, wymagające sporządzenia planów miejscowych:

- 1) tereny położone przy cmentarzu (os. Zielone i rozbudowa) – oznaczone symbolem IIB – 2.1
- 2) teren po jednostce wojskowej do kościoła, oznaczony symbolem IIA – 2.1,
- 3) teren oznaczony symbolem IIA – 1.2,
- 4) teren oznaczony symbolem IIA – 1.3,
- 5) teren przy kolei (zabudowa ulicowa) oznaczony symbolem IIC – 1.1,
- 6) teren przy ujęciu wody, oznaczony symbolem IIC – 1.2 (część),
- 7) teren o decydującym znaczeniu dla tożsamości miasta, położony w strefie konserwatorskiej, oznaczony symbolem I – 1.1 (część)
- 8) teren przy ulicy Ełckiej (poprawa ładu przestrzennego), oznaczony symbolem IIC – 1.2 (część)
- 9) teren przy ulicy Kopernika, oznaczony symbolem IIC – 2 (część)
- 10) teren osiedla Konopnicka, oznaczony symbolami: IIB – 1.1 (część), 1.3 (część) i 1.4,
- 11) teren wzdłuż drogi nr 61, oznaczony symbolem IIB – 1.5,
- 12) teren przy ulicy Przemysłowej, oznaczony symbolem IIB – 2.2.

Z powyższej listy, udało się sporządzić i zatwierdzić plany miejscowe wymienione w poz. 3, 2, 10 (część 1.4), 11 – o łącznej powierzchni 51,49 ha.

W trakcie opracowania znajduje się plan wyspecyfikowany w poz. 9 i 10 (część 1.3) – o łącznej powierzchni 45 ha

Poza planami wskazanymi w studium do opracowania, Miasto Grajewo od 2000r. w trosce o ład przestrzenny i rozwój gospodarczy, sporządziło n/w plany:

- Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej ul. Konstytucji 3 Maja – o pow. 1,55 ha
- Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo: teren urządzeń zaplecza komunikacji przy ul. Targowej – o pow. 0,54 ha
- Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo: teren zabudowy mieszkaniowej przy ul. Konopskiej – o pow. 0,52 ha
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo: Osiedle Centrum - teren usług i zieleni urządzonej – o pow. 1,72 ha
- Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo: targowica miejska w Grajewie – o pow. 2,69 ha
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Piłsudskiego a Lawendową w Grajewie – o pow. 1,87 ha
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rejon ulic: Targowej i Ekologicznej w Grajewie – o pow. 2,67 ha

W sumie miasto posiada 16 obowiązujących planów miejscowych z czego 6 wykonano na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. Obejmują one powierzchnię 114 ha, co stanowi około 6% ogólnej powierzchni miasta.

Ocenia się, że jest to niski stopień pokrycia powierzchni miasta planami i należy sukcesywnie dążyć do poprawy istniejącej sytuacji. Niewątpliwie wpływ na zaistniałą sytuację ma czynnik finansowy (koszty sporządzenia planu oraz wykupu i uzbrojenia terenu).

3. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

W latach 2002 – 2010, Burmistrz Grajewa ustalał lokalizację inwestycji używając narzędzia, jakim jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ilość i strukturę wydanych decyzji ostatecznych, ilustruje poniższe zestawienie oraz załącznik nr 2

Wykaz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu, wydanych w latach 2002 – 2010

RODZAJ DECYZJI	LATA OBJĘTE WYKAZEM								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	I półrocze 2010
budownictwo mieszkaniowe, w tym:									
• bud. mieszkalne (nowe)	20	22	20	10	13	24	13	8	2
• przebudowa istniejących bud.	9	13	13	7	13	25	37	32	8
• bud. gospodarcze	5	3	6	3	3	2	3	3	1
• bud. garażowe	10	4	3	7	6	9	3	10	3
• bud. mieszkaniowo-usługowe	3	2	3	1	6	1	2	1	1
• infr. techniczna, w tym:	53	29	-	-	-	-	-	-	-
1. przyłącza wod.-kan.									
2. przyłącza energ. i telekom.	4	2	-	-	-	-	-	-	-
budownictwo usługowe (handel, inst. uz. publ., etc)	17	8	10	12	10	1	7	4	9
budownictwo produkcyjne (wytwórnice, magazyny, zakłady. etc.)	4	7	5	8	7	-	3	7	1
infr. techniczna ogólna (drogi, kanalizacje etc.)	21	14	2	1	4	4	3	3	1
inwestycje celu publicznego	-	-	17	23	7	11	13	14	4
RAZEM	146	104	79	72	69	77	84	82	30

W latach 2002 – 2003 większa ilość wydanych decyzji wynikała z faktu, iż były one sporządzone w ramach obowiązujących wówczas przepisów, również dla terenów posiadających obowiązujące plany miejscowe. Od 2004r. są one przygotowywane tylko dla obszarów nieposiadających planów miejscowych, a ich ilość - zarówno ogólna jak i w rozbiu na poszczególne rodzaje – jest bardzo zbliżona do siebie.

Analizując, na podstawie własnych spostrzeżeń, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz złożonych wniosków o sporządzenie planów miejscowych (omawianych w rozdz. V) sytuację w kontekście utworzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych stwierdza się, że powinny znaleźć się w nim pozycje w n/w zakresie:

- 1) tereny położone przy cmentarzu (os. Zielone i rozbudowa) – oznaczone symbolem IIB – 2.1
- 2) teren oznaczony symbolem IIA – 1.3,
- 3) teren oznaczony symbolem IIC – 1.1,
- 4) teren przy ujęciu wody, oznaczony symbolem IIC – 1.2 (część),
- 5) teren o decydującym znaczeniu dla tożsamości miasta, położony w strefie konserwatorskiej (rejon ulic: Kilińskiego, Pl. Niepodległości, Popiełuszki), oznaczony symbolem I – 1.1 (część)
- 6) teren osiedla Konopnicka, oznaczony symbolami: IIB – 1.4 (część),
- 7) teren przy ulicy Przemysłowej, oznaczony symbolem IIB – 2.2.
- 8) tereny przy ul. Kopernika (pomiędzy ul. Koszarową i Targową) oznaczone w studium symbolem I – 2 (część)
- 9) tereny przyległe do ul. Kopernika w kierunku rzeki Ełk, oznaczone w studium symbolem IV – 1.2 i IIC – 2 (część)
- 10) tereny przy ul. Piłsudskiego – oznaczone w studium symbolem VB – 1.2
- 11) tereny przy ul. Piłsudskiego – oznaczone w studium symbolem VB – 1.1
- 12) teren położony w strefie miejskiej IIA – 1.2, położony pomiędzy ulicami 9 Pułku Strzelców Konnych i Wojska Polskiego – zmiana obowiązującego planu
- 13) teren położony w strefie miejskiej IIA – 2.2 – przyległy do ul. Ekologicznej i Topolowej

Powyższe propozycje zostały zilustrowane w zał. nr 2.

V. WNIOSKI KOŃCOWE

Z przeprowadzonej oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika, że należy dokonać zmiany studium w zakresie wskazanym w Rozdz. III pkt 1, jak również kontynuować prace związane ze sporządzeniem planów miejscowych. Na terenach posiadających opracowane plany, są jeszcze rezerwy pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Aktywna polityka przestrzenna miasta w powiązaniu z właśnie prowadzoną polityką gruntową, działaniami w zakresie ochrony środowiska, uzbrajania terenu, współpracy ze społecznością lokalną i środowiskiem gospodarczym, prowadzić będzie do zrównoważonego rozwoju Grajewa.