

Uchwała Nr XLVIII/316/23
RADY GMINY OJRZEŃ
z dnia 31 stycznia 2023r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
Gminy Ojrzeń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2023r. poz. 40) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zmianami), Rada Gminy Ojrzeń uchwała co następuje:

§1

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ojrzeń przyjęte uchwałą Nr XXIX/14/2001 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 15 listopada 2001r. pomimo, że wymaga kompleksowej aktualizacji jest wystarczającym dokumentem, w oparciu o który mogą być sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których zostały podjęte uchwały w 2020 i 2021 roku.

§2

Zachowują w całości aktualność obowiązujące na obszarze gminy Ojrzeń następujące plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ojrzeń dla części działki nr ewid. 125, położonej w obrębie wsi Kałki, uchwalony Uchwałą Nr XVII/91/2012 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 29 marca 2012r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń dla obszarów położonych w obrębie wsi Kownaty Borowe, uchwalony Uchwałą XXII/126/2012 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 24 października 2012r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żochy gmina Ojrzeń, uchwalony Uchwałą Nr XXII/127/2012 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 24 października 2012r.;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Kicin, Wola Wodzyńska, Halinin gm. Ojrzeń, uchwalony Uchwałą Nr XXIII/145/20 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 26 października 2020r.;
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowa Wieś gm. Ojrzeń, uchwalony Uchwałą Nr XXIII/146/20 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 26 października 2020r.;
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Osada Wola gm. Ojrzeń, uchwalony Uchwałą Nr XXIII/147/20 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 26 października 2020r.;
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zielona gm. Ojrzeń, uchwalony Uchwałą Nr XXIII/148/20 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 26 października 2020r.;
- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obręb gm. Ojrzeń, uchwalony Uchwałą Nr XLIV/285/22 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 30 września 2022r.;
- 9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 55 /1 położonej w m. Kraszewo gm. Ojrzeń, uchwalony Uchwałą Nr XLIV/286/22 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 30 września 2022r.

§3

„Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń (2016-2021)” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Ojrzeń
Grzegorz Lejman



**Uzasadnienie do uchwały Nr XLVIII/316/23
Rady Gminy Ojrzeń z dnia 31 stycznia 2023r.**

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
Gminy Ojrzeń**

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zmianami), Wójt Gminy Ojrzeń dokonał oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ojrzeń.

W związku z art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń oraz 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Ojrzeń. Dokonano oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych a także zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, w latach 2016 - 2021.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ojrzeń, przedstawiona została Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ciechanowie, która na posiedzeniu w dniu 11 stycznia 2023r. przyjęła dokument bez uwag.

Wejście w życie uchwały nie pociągnie za sobą żadnych bezpośrednich skutków finansowych. Ewentualne skutki finansowe mogą zaistnieć dopiero w momencie podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia lub zmiany studium albo planu miejscowego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Grzegorz Lejman





Załącznik

do uchwały Nr XLVIII/316/23

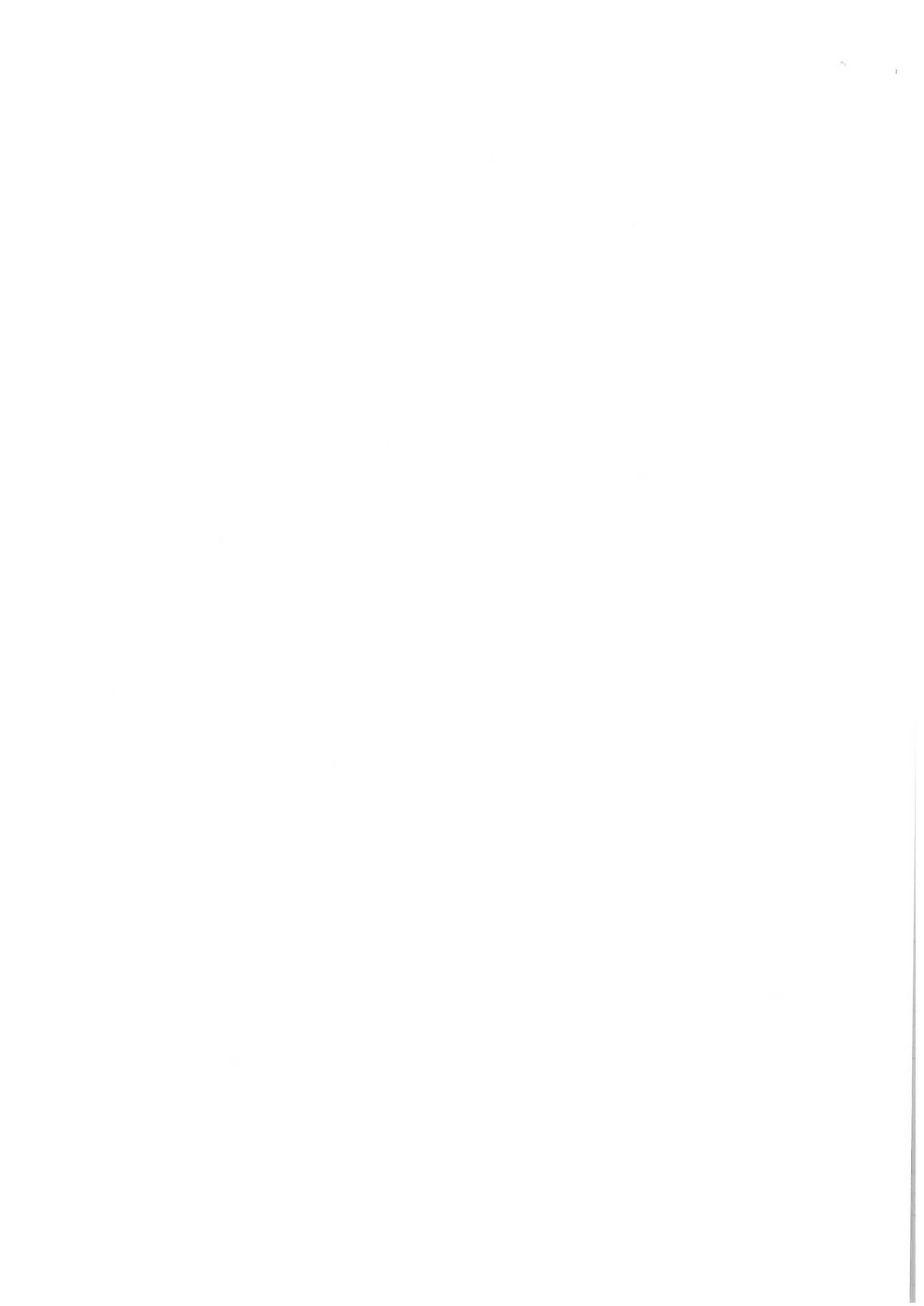
Rady Gminy w Ojrzeniu z

dnia 31 stycznia 2023r.

OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
oraz MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY OJRZEŃ
(2016-2021)



Ojrzeń, październik 2022



Spis treści

1. Podstawa prawna i cel opracowania.....	3
2. Charakterystyka gminy Ojrzeń.....	4
3. Ruch budowlany w oparciu o analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.....	4
3.1. Decyzje o warunkach zabudowy	5
3.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	9
4. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	9
4.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	9
4.2. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	12
5. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	14
6. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium	16
7. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	18
8. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń	18
9. Podsumowanie.....	24

1. Podstawa prawna i cel opracowania

Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

Celem niniejszego opracowania jest dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletnich programów ich sporządzania, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych. Niniejsze opracowanie jest oceną wszystkich funkcjonujących na terenie gminy opracowań planistycznych pod kątem ich aktualności oraz możliwości dalszej realizacji w celu zapewnienia ciągłości procesów planistycznych na terenie gminy Ojrzeń.

Ocena taka dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz – po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej - przedstawione radzie gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji rady.

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do sporządzenia ich zmiany.

2. Charakterystyka gminy Ojrzeń

Gmina wiejska Ojrzeń położona jest w południowej części powiatu ciechanowskiego. Od północy sąsiaduje z gminą Ciechanów, od wschodu z gminą Sońsk, od południa z gminą Sochocin (powiat płoński), od zachodu natomiast z gminą Gliniojeck. Ogólna powierzchnia gminy Ojrzeń wynosi 123 km². Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów - Ostrów Mazowiecka, łącząca teren gminy z miastami powiatowymi Ciechanowem i Płońskiem, drogą krajową nr 7, nr 60 i magistrała kolejową E65 (Gdańsk - Warszawa - Zebrzydowice).

Na terenie gminy wydzielonych zostało 27 sołectw: Baraniec, Brodzięcín, Bronisławie, Dąbrowa, Gostomin, Grabówiec, Halinin, Kałki, Kicin, Kownaty-Borowe, Kraszewo, Luberadź, Luberadzyk, Łebki Wielkie, Młock, Młock-Kopacze, Nowa Wieś, Obrąb, Ojrzeń, Przyrowa, Radziwie, Rzeszotko, Skarzynek, Wojtkowa Wieś, Wola Wodzyńska, Zielona, Żochy, oraz 3 wsie bez statusu sołectw: Lipówiec, Osada-Wola, Trzpioły. Największe z nich to siedziba władz gminy: Ojrzeń oraz Kraszewo i Młock.

Gmina Ojrzeń ma rolniczy charakter, w związku z czym przeważa na jej obszarze zabudowa zagrodowa. Budownictwo jednorodzinne koncentruje się głównie w Ojrzeniu, Kraszewie i Młocku.

W zakresie budownictwa jednorodzinnego powstają nowe inwestycje w postaci budowy nowych budynków, a także inwestycje polegające na rozbudowie budynków już istniejących.

Niekorzystnie natomiast kształtuje się struktura podmiotów gospodarczych, ponieważ zdecydowaną większość stanowią podmioty usługowe i handlowe. Znikomy zaś odsetek stanowią podmioty produkcyjne.

3. Ruch budowlany w oparciu o analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., wskazuje, że w przypadku obowiązywania na danym terenie miejscowego planu, pozwolenie na budowę uzyskuje się bezpośrednio na podstawie zapisów planu. Natomiast jeśli nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwolenie na budowę poprzedzić należy uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy ruchu budowlanego na terenie gminy Ojrzeń w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2021 roku. Analizę ruchu budowlanego sporządzono na podstawie danych z rejestru wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy, udostępnionych przez Urząd Gminy Ojrzeń.

Materiał wyjściowy stanowiło 271 decyzji dotyczących warunków zabudowy, a także 20 decyzji odmownych. Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

rok	Decyzje o warunkach zabudowy								Decyzje negatywne (odmowne)
	Razem	W tym dotyczące							
		zabudowy jednorodzinnej	zabudowy wielorodzinnej	Zabudowy zagrodowej	Budynków rekreacji indywidualnej	zabudowy usługowej	zabudowy produkcyjnej	innej zabudowy	
2016	46	16	0	21	0	0	4	5	2
2017	39	28	0	6	1	2	0	2	2
2018	47	14	0	16	8	6	1	2	1
2019	43	25	0	10	0	2	1	5	1
2020	40	14	0	20	1	4	0	1	5
2021	56	20	1	18	3	7	2	5	9
Łącznie	271	117	1	91	13	21	8	20	20

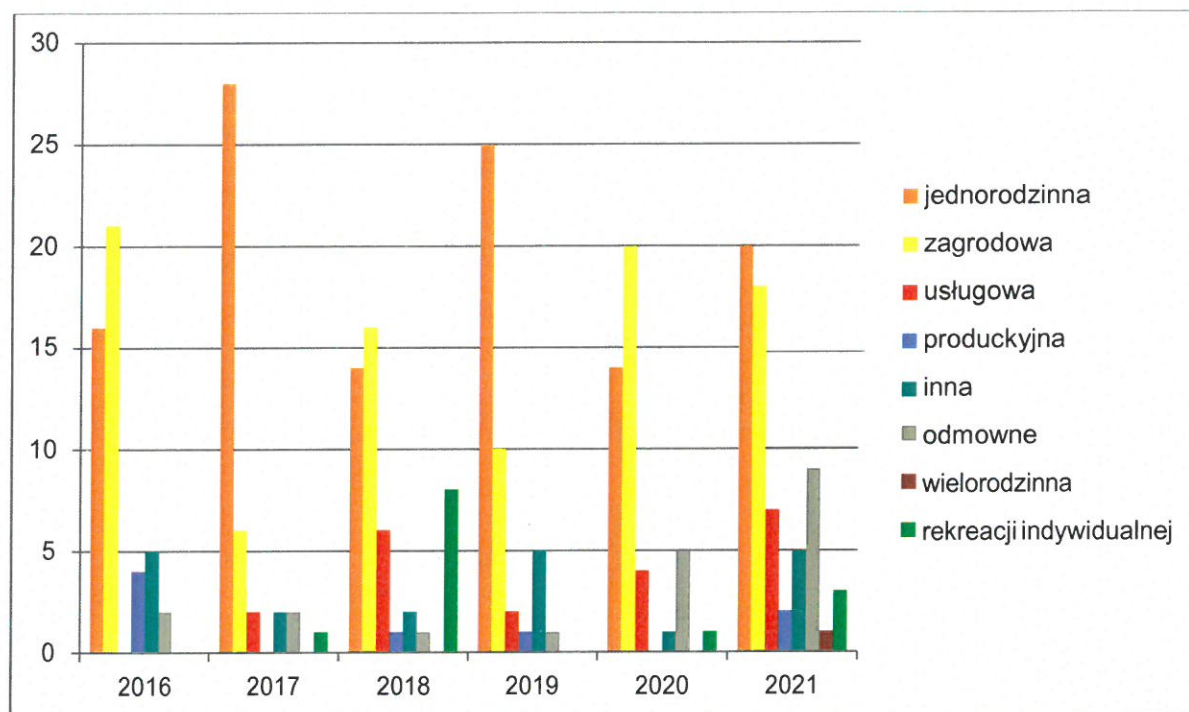
Tabela nr 1. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016-2021

Najczęściej decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczyły budynków w ramach zabudowy zagrodowej, w drugiej kolejności dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (głównie nowe inwestycje).

Decyzje odmowne obejmowały 20 przypadków w całym, analizowanym, 6 letnim okresie (co stanowi jedynie niespełna 7 % wszystkich wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy) i dotyczyły następujących inwestycji:

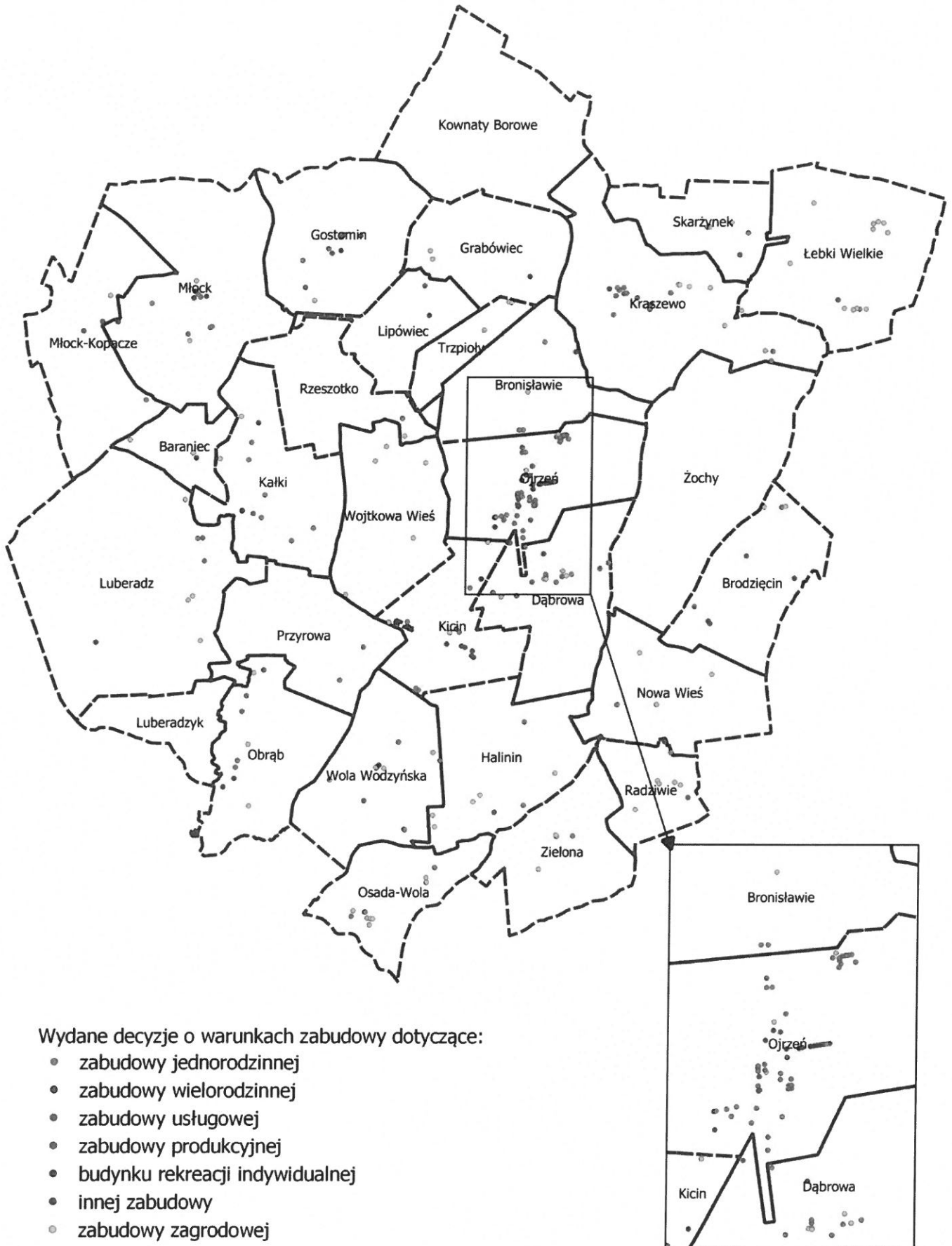
- budowa chłodni, sortowni, przechowalni i przetwórni owoców (1 decyzja);
- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (9 decyzji);
- budowa budynku rekreacji indywidualnej (3 decyzje);
- budowa pylonu reklamowego (1 decyzja);
- budowa budynku usługowego (1 decyzja);
- budowa budynku handlowo-usługowego (1 decyzja);
- budowa elektrowni fotowoltaicznej (4 decyzje).

Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016-2021 z rozbiem na poszczególne rodzaje inwestycji przedstawia poniższy wykres.



Wykres nr 1. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016-2021 z rozbiem na rodzaje inwestycji

W celu zobrazowania ruchu budowlanego na terenie gminy Ojrzeń w latach 2016-2021, dokonano również analizy rozmieszczenia wydanych decyzji dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, co przedstawiono na rysunku nr 1.



Rys. nr 1. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016-2021

Największe zainteresowanie budownictwem ma miejsce w Ojrzeniu (22,6%), Kraszewie (7,4%) i Dąbrowie (7,0%) – decyzje dotyczyły głównie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Szczegółowy rozkład ruchu budowlanego według obrębów geodezyjnych przedstawia poniższa tabela.

Nr	Nazwa osiedla	Liczba wydanych decyzji							Udział %
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	razem	
1	Baraniec	1	0	0	0	1	1	3	1,1
2	Brodziewicz	2	1	0	2	2	1	8	3
3	Bronisławie	0	1	2	0	1	1	5	1,9
4	Dąbrowa	4	3	1	5	5	1	19	7
5	Gostomin	1	2	1	0	2	3	9	3,3
6	Grabówiec	2	0	0	0	0	1	3	1,1
7	Kałki	2	2	1	3	0	4	12	4,4
8	Kicin	3	4	2	3	1	3	16	5,9
9	Kownaty Borowe	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Kraszewo	2	5	2	0	6	5	20	7,4
11	Lipówek	0	0	1	2	0	0	3	0,7
12	Luberadz	1	1	2	2	1	2	9	3
13	Luberadzki	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Łębki Wielkie	4	2	3	2	2	1	14	5,2
15	Młock	1	2	1	4	1	3	12	4,4
16	Młock-Kopacze	0	0	0	1	0	3	4	1,5
17	Nowa Wieś	1	0	0	1	1	1	4	1,5
18	Obręb	3	2	2	0	2	1	10	3,7
19	Ojrzeń	5	9	18	7	7	14	60	22,6
20	Osada-Wola	2	2	2	0	4	2	12	4,4
21	Przyrowa	1	0	0	1	0	0	2	0,7
22	Radziwie	0	0	1	3	1	3	8	3
23	Rzeszotko	2	0	0	0	0	0	2	0,7
24	Skarżynek	1	1	1	0	1	1	5	1,9
25	Halinin	1	0	3	3	0	1	8	3
26	Trzpioły	1	0	0	2	0	0	3	1,1
27	Wojtkowa Wieś	3	1	1	0	0	0	5	1,9
28	Wola Wodzyńska	3	1	3	0	1	3	11	4,1
29	Zielona	0	0	0	2	1	1	4	1,5
30	Żochy	0	0	0	0	0	0	0	0
razem		46	39	47	43	40	56	271	100,0

Tabela nr 2. Koncentracja przestrzenna wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2016-2021

3.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Dokonano także przeglądu decyzji dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Urząd Gminy Ojrzeń.

Decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego dotyczyły w szczególności inwestycji polegających na:

- przebudowie infrastruktury drogowej (ulica Sportowa i Przedszkolna w Ojrzeniu),
- budowie i przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, sieci oświetlenia, wodociągowej, telekomunikacyjnej),
- budowie budynku komunalnej oczyszczalni ścieków,
- przebudowie obiektów użyteczności publicznej (budynek Urzędu Gminy).

Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	razem
Infrastruktura techniczna	4	6	8	11	1	2	32
Infrastruktura drogowa	1	4	1	0	0	0	6
Obiekty użyteczności publicznej	3	3	2	0	0	0	8
razem	8	13	11	11	1	2	46

Tabela nr 3. Zestawienie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016-2021

4. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

4.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, służącym ustaleniu przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtującym wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

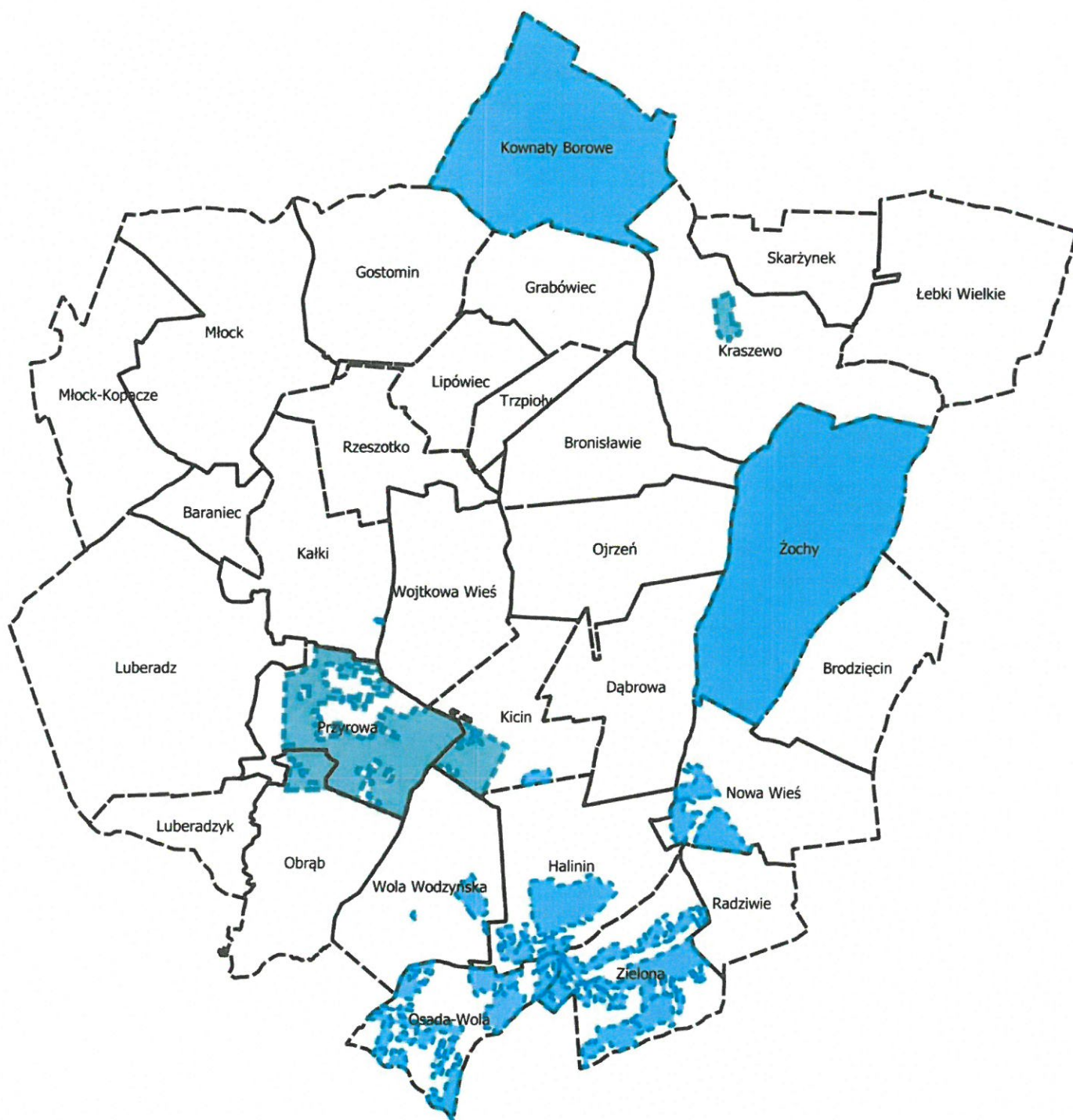
W roku 2012, uchwalone zostały 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące łączną powierzchnię 1276,43 ha, co spowodowało iż 10,3% powierzchni gminy zostało objęte obowiązującymi planami miejscowymi. Następnie w 2020 roku zostały uchwalone kolejne 4 plany miejscowe, obejmujące łączną powierzchnię 409,79 ha, wskutek czego procentowy udział powierzchni gminy objętej planami osiągnął wartość 13,6%. W 2022 roku uchwalono kolejne 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 311,22 ha, w związku z czym aktualny procentowy udział powierzchni gminy objętej planami wynosi 16%.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa planu	Uchwała RG dot. uchwalenia		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Powierzchnia	Udział w powierzchni gminy
		nr	data			
1.	Mpzp dla działki nr ewid. 125, położonej w obrębie wsi Kałki gm. Ojrzeń	XVII/91/2012	29.03.2012	Województwa Mazowieckiego pozycja 4895 - 21.06.2012	0,56 ha	0,0%
2.	Mpzp dla obszarów położonych w obrębie wsi Kownaty Borowe gm. Ojrzeń	XXII/126/2012	24.10.2012	Województwa Mazowieckiego pozycja 9953 - 18.12.2012	571,39 ha	4,6%
3.	Mpzp wsi Żochy gm. Ojrzeń	XXII/127/2012	24.10.2012	Województwa Mazowieckiego pozycja 9954 - 18.12.2012	704,48 ha	5,7%
4.	Mpzp dla fragmentów miejscowości Kicin, Wola Wodzyńska, Halinin gm. Ojrzeń	XXIII/145/20	26.10.2020	Województwa Mazowieckiego pozycja 12519 - 9.12.2020	100,21 ha	0,8%
5.	Mpzp dla fragmentów miejscowości Nowa Wieś gm. Ojrzeń	XXIII/146/20	26.10.2020	Województwa Mazowieckiego pozycja 12520 - 9.12.2020	53,16 ha	0,4%
6.	Mpzp dla miejscowości Osada Wola gm. Ojrzeń	XXIII/147/20	26.10.2020	Województwa Mazowieckiego pozycja 12521 - 9.12.2020	114,66 ha	0,9%
7.	Mpzp dla miejscowości Zielona gm. Ojrzeń	XXIII/148/20	26.10.2020	Województwa Mazowieckiego pozycja 12522 - 9.12.2020	141,76 ha	1,2%
8.	Mpzp dla działki o numerze ew. 55/1 w m. Kraszewo gm. Ojrzeń	XLIV/286/22	30.09.2022	Województwa Mazowieckiego pozycja 11017 - 28.10.2022	13,30 ha	0,11 %
9.	Mpzp dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obrąb gm. Ojrzeń	XLIV/285/22	30.09.2022	Województwa Mazowieckiego pozycja 11016 - 28.10.2022	297,92 ha	2,42 %
	-	-	-	razem	1997,44 ha	16,0%

Tabela nr 4. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zasięg przestrzenny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ojrzeń, przedstawia poniższy rysunek.



 obszary obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Rys. nr 2. Rozkład przestrzenny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

4.2. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w opracowywaniu znajdują się dwa projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plany te obejmują obszary rolne i leśne o małej intensywności zabudowy, stanowiące siedliska mieszkalne z zabudową rolną, produkcyjną, hodowlaną. Obszary te zostały wyznaczone w celu uporządkowania przestrzeni i uszczegółowienia polityki określonej w Studium, a w szczególności do:

- utrzymania racjonalnej gospodarki rolnej;
- ochrony walorów przyrodniczych;
- budowy nowych siedlisk rolniczych związanych z produkcją rolną i zwierzęcą
- uniemożliwienia powstawania działek, które to miałyby służyć jako tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej bądź tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa planu	Powierzchnia	Udział w powierzchni gminy	Stan zaawansowania prac
1.	Mpzp dla fragmentów miejscowości: Młock-Kopacze, Baraniec, Kałki, Luberadź, Luberadzyk gm. Ojrzeń	930,21 ha	7,56 %	Zakończony etap składania uwagi do planu
2.	Mpzp dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń, Bronisławie gm. Ojrzeń	286,78 ha	2,33 %	Projekt w trakcie opiniowania i uzgodnień
	-	1216,99 ha	9,89 %	-

Tabela nr 5. Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zasięg przestrzenny sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ojrzeń, przedstawia poniższy rysunek.



 obszary miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania

Rys. nr 3. Rozkład przestrzenny sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

5. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie podstawowych dokumentów planistycznych, tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest jedną z podstaw oceny aktualności miejscowych planów oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W latach 2016 – 2021 wpłynęły 4 wnioski o przystąpienie do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nadesłane wnioski są analizowane pod kątem zasadności podjęcia prac planistycznych oraz pod kątem zgodności z obowiązującym Studium. Rozpatrzono wszystkie wnioski, z czego:

- 1 wniosek – uwzględniono (poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną),
- 2 wnioski – wymagają zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obowiązują ustalenia m.p.z.p. dla fragmentów miejscowości Kicin, Wola Wodzyńska, Halinin gm. Ojrzeń),
- 1 wniosek – wymagana sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

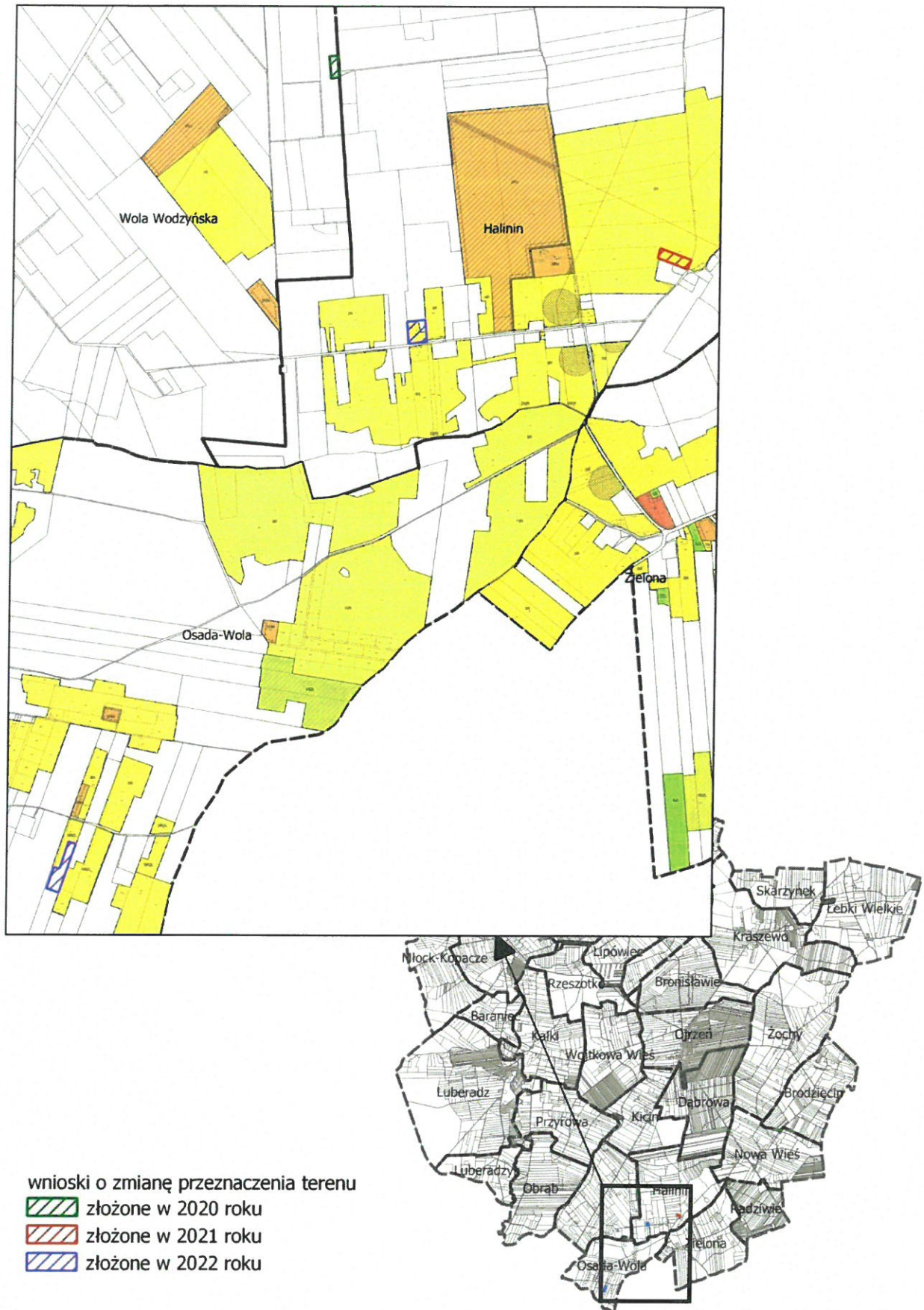
W poprzednim przedziale czasowym (lata 2012 – 2015), dla którego analizowano wnioski o przystąpienie do sporządzenia lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wpłynęło 41 wniosków. Rozpatrując ilość wniosków można zauważyć wyraźne wahania pomiędzy poszczególnymi okresami czasu, wynikające prawdopodobnie z zakończenia i wszczęcia kolejnych procedur planistycznych.

Z analizy w/w wniosków wynika, że dotyczyły przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub rekreacyjną.

Wskazane jest uwzględnienie w pierwszej kolejności wniosków dotyczących terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej, będącej w dobrym stanie technicznym i posiadającej rezerwy techniczne, a także wniosków zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę cel niniejszego opracowania odstępuje się od analizy zasadności uwzględnienia poszczególnych wniosków, pozostawiając przedmiotową kwestię do rozważenia właściwym organom samorządu.

Rozmieszczenie przestrzenne wniosków o przystąpienie do sporządzania nowego lub o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia rysunek nr 4.



Rys. nr 4. Rozmieszczenie przestrzenne wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę planów miejscowych na tle obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

6. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium

Zgodnie z art. 10, ust. 2, pkt. 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie zmiany Studium wyznacza się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz takie, dla których miasto zamierza sporządzić plany miejscowe w celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej. Ponieważ obowiązujące Studium gminy Ojrzeń powstało zgodnie z zapisami ówczesnie obowiązującej ustawy, tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyznaczono w/w obszarów.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien wynikać z sygnalizowanych potrzeb oraz kontynuować obronę przez gminę Ojrzeń politykę przestrzenną. Z punktu ochrony interesu gminy najpilniejsze jest opracowanie planów miejscowych dla terenów:

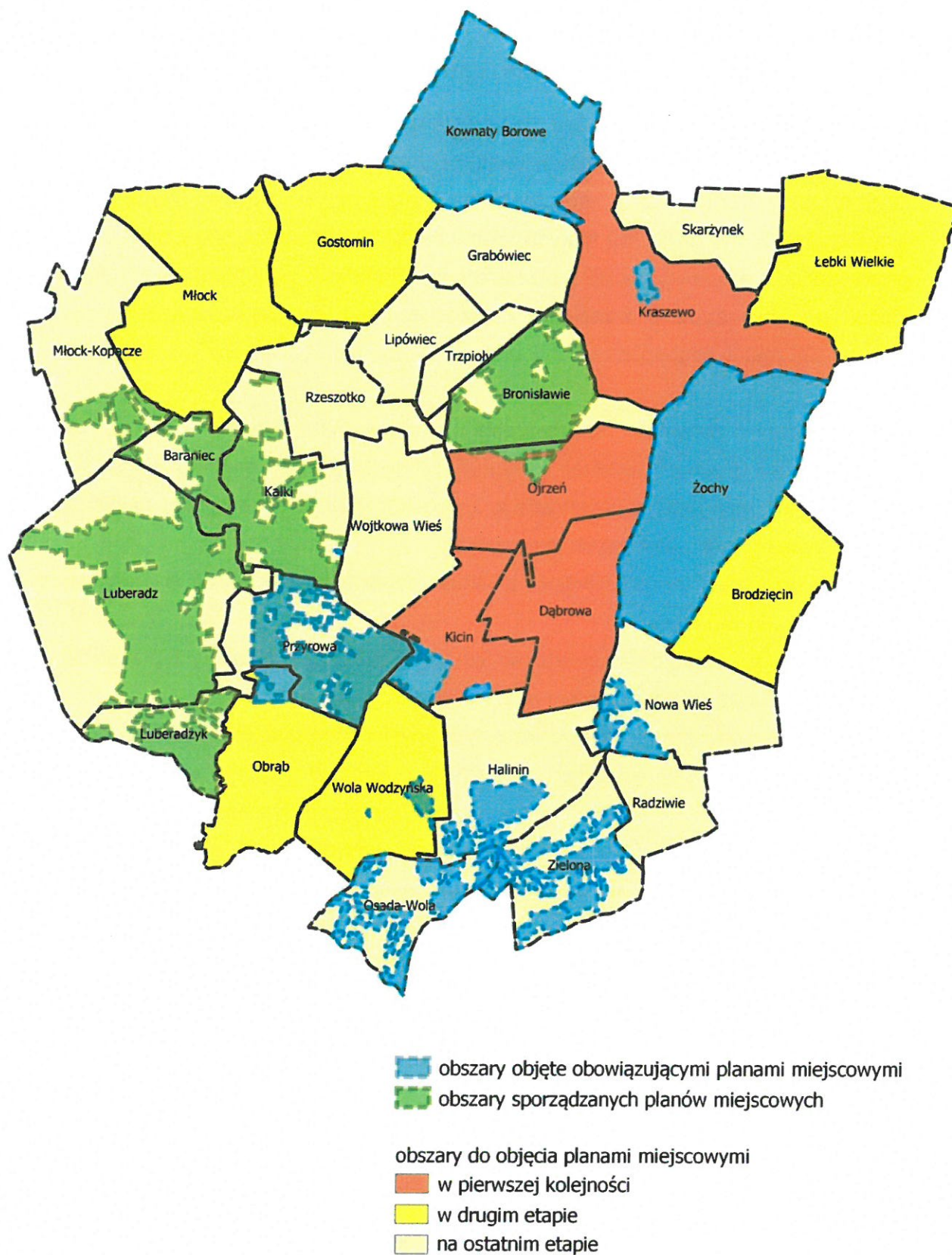
- o największej presji inwestycyjnej, co znajduje odzwierciedlenie w ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy;
- rolnych, zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, dla których przewiduje się zmianę funkcji z przeznaczeniem na cele inwestycyjne;
- wskazanych do ochrony przyrodniczej, w celu ustalenia zakazu zabudowy.

Koncentracja w danym miejscu wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wskazuje obszary, w granicach których uzasadnione jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności. W wyniku analizy można wskazać w gminie Ojrzeń kilka takich obszarów, t.j.: Ojrzeń, Kicin, Kraszewo i Dąbrowa.

Powyższe nie oznacza jednak, iż przyjęty schemat działań jest wiążący dla organów gminy. Ze względu na niski stopień przewidywalności terminu realizacji poszczególnych opracowań, wynikający ze specyfiki procedur planistycznych, niestabilności otoczenia prawnego oraz często ograniczonych możliwości budżetowych gminy, ustalenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy traktować jako wytyczne, które powinny podlegać okresowej ocenie oraz aktualizacji.

Lokalna polityka przestrzenna w gminie Ojrzeń powinna wiązać się z sukcesywnym wszczynaniem kolejnych procedur planistycznych, których zasięg dążyć będzie do objęcia całego obszaru gminy ustaleniami planu miejscowego.

Propozycję harmonogramu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, przedstawia rysunek nr 5.



Rys. nr 5. Harmonogram opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

7. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przeanalizowano zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy określającymi wymogi, zasady i warunki sporządzania planów oraz stosowanie właściwych map. Z przeprowadzonej analizy wynika zgodność z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy. Jest to zrozumiałe ze względu na fakt, że wszystkie obowiązujące plany miejscowe sporządzone były na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uchwalone w 2012 oraz w 2020 roku.

Przy analizowaniu aktualności planów wzięto pod uwagę w szczególności: sposób i zaawansowanie wdrażania ustaleń planu, problemy wynikające z ich realizacji oraz wniesione wnioski o zmianę planu.

Wyciągnięto następujące wnioski:

- obowiązujące plany dają możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów;
- wnioski o przystąpienie do zmiany obowiązującego planu mają charakter incydentalny;
- szczegółowe ustalenia zawarte w obowiązujących planach są adekwatne do wymogów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszystkie analizowane plany są dokumentami obowiązującymi i organ nadzoru Wojewody Mazowieckiego nie usunął ich z obrotu prawnego. Na czas uchwalania poszczególnych planów były one tworzone poprawnie i zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami.

8. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gmin jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń”, zostało przyjęte Uchwałą Nr XXIX/14/2001 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 15 listopada 2001r.

Opracowane w latach 1999 - 2001 Studium powstało zgodnie z zapisami ówczesnie obowiązującej ustawy, tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami).

Obecnie dysponujemy aktami prawnymi, które określają szczegółowe standardy sporządzania tego rodzaju dokumentu. I tak: w lipcu 2003 roku weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w 2004 r. ukazało się rozporządzenie określające wymagany zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233), natomiast nowelizacja ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku *Prawo ochrony środowiska*, wprowadziła obowiązek wykonania do studium opracowania ekofizjograficznego (Dz. U. z 2004 r. Nr 49, poz. 464).

Najbardziej istotną zmianę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 485), która rozszerzyła znacząco zakres analiz wykonywanych w części dotyczącej uwarunkowań studium, które są podstawą do sformułowania i wyznaczenia kierunków oraz zakresu przestrzennego zmian, w tym obszarów wskazywanych w studium do zabudowy. Zmiany te są uzależnione między innymi od:

- analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych;
- prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na znaczne konsekwencje dla zagospodarowania przestrzennego gmin, związane z wprowadzeniem konieczności dokonywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazano poniżej schemat postępowania narzucony przez ustawodawcę. Zgodnie z art. 10. ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*

1) *formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

2) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

3) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Do głównych znowelizowanych przepisów prawa, mających wpływ na treść studium, należą również:

- prawo wodne,
- prawo geologiczne i górnicze,
- ustawa o odnawialnych źródłach energii,
- ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu,
- ustawa o rewitalizacji.

Zgodnie z art. 10.ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;

- diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- stanu prawnego gruntów;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Natomiast zgodnie z art. 10.ust. 2 w/w ustawy, w studium określa się w szczególności:

- uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
 - obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
 - obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
 - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
 - obszary zdegradowane;
 - granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;

- urządzeń innych niż wolnostojące.

Ponadto jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

Przeprowadzona analiza wskazuje nieaktualne elementy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wymagające zmiany, a w szczególności:

- uzupełnienie treści i rysunku studium o lokalizację udokumentowanych złóż kopalin (na terenie gminy Ojrzeń znajdują się surowce ilaste ceramiki budowlanej - złoża "Kraszewo" i "Kicin");
- wyznaczenie w studium obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW;
- w związku z poszukiwaniem złóż ropy i gazu na terenie gminy Ojrzeń, należy zmienić zapisy studium w celu umożliwienia podejmowania i wykonywania działalności określonej w ustawie Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.);
- należy uwzględnić w studium mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.) i oznaczyć na rysunku studium tereny szczególnego zagrożenia powodzią;
- należy opracować (zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić aktualne dane;
- należy zweryfikować politykę przestrzenną gminy w zakresie kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów;
- z uwagi na zmianę Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., obowiązujące Studium należy zaktualizować również w kontekście tego planu.

9. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę zachodzące zjawiska w gminie Ojrzeń, założeniem polityki przestrzennej powinny być działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Prawo miejscowe w tym zakresie powinno zostać ustanowione w stosunku do terenów degradacji przestrzennej, terenów o cennych walorach przyrodniczych oraz terenów atrakcyjnych z punktu widzenia inwestycyjnego.

Negatywny skutek dla przestrzeni gminy Ojrzeń miały decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo. Zgodnie z obowiązującym prawem decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest podstawą do wydawania takich decyzji), z tego względu w wielu przypadkach zabudowa realizowana była niezgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną gminy, ustaloną w tym studium.

Obowiązujące miejscowe plany uchwalane były w 2012, 2020 oraz w 2022 roku i pokrywają 16% powierzchni gminy Ojrzeń. Obecnie nie wymagają one aktualizacji, a sam fakt częściowej zmiany obowiązujących przepisów, nie powoduje ich nieważności. W związku z niskim stopniem pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, mały obszar gminy wyłączony jest z procesu wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tereny, na których je wydawano zostały już w części objęte obowiązującymi miejscowymi planami lub uchwałami o przystąpieniu do ich sporządzania. Po wejściu w życie sporządzanych projektów planów, obszar gminy Ojrzeń będzie pokryty planami miejscowymi w 26%, co spowoduje spadek liczby wydawanych decyzji w gminie w najbliższych latach.

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń pod kątem oceny zgodności z przepisami odrębnymi, które od czasu opracowania obowiązującego Studium uległy zmianie, w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowaniach gminy, należy uznać, że analizowany dokument wymaga nowelizacji pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisów odrębnych. Biorąc pod uwagę w/w zmiany regulacji prawnych, upływ czasu, postępujące procesy urbanizacji jak również zmiany w strukturze społecznej osiedleńczej oraz zawartość dokumentu w zestawieniu z wymogami określonymi art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o pizp należy stwierdzić, iż studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń wymaga kompleksowej aktualizacji.

Niezbędne będzie również uwzględnienie w przyszłości zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulacjami wprowadzonymi przez ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. W przypadku opracowywania nowego dokumentu studium konieczne będzie sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, z uwzględnieniem ww. przepisów ustawy. Powyższe oznacza, że w przypadku niekorzystnych trendów demograficznych i/lub warunków społeczno-ekonomicznych gminy Ojrzeń, przy jednoczesnych dużych rezerwach terenowych w aktualnie obowiązującym studium może zajść konieczność zmiany przyjętych kierunków rozwoju, polegającej na ograniczeniu obszarów zabudowy i zainwestowania w przypadku tworzenia nowego studium lub braku swobodnych możliwości wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę w przypadku zmiany studium.

Fakt konieczności sporządzenia nowego studium, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, nie powoduje jego nieważności. Obowiązujące Studium jest dokumentem, w oparciu o który mogą być sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których zostały podjęte uchwały w 2020 i 2021 roku.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Grzegorz Lejman