

**Uchwała Nr XVI/93/2016  
RADY GMINY OJRZEŃ  
z dnia 10 czerwca 2016r**

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

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku, o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 446) i art. 32 ust. 2 i 3 w związku z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778), Rada Gminy Ojrzeń uchwała co następuje:

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ojrzeń przyjęte uchwałą Nr XXIX/14/2001 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 15 listopada 2001 r. jest wystarczającym dokumentem, w oparciu o który mogą być sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których zostały podjęte uchwały w 2015 i 2016 roku.

2. Wymaga aktualizacji w przyszłości.

**§ 2.**

Stwierdza się że następujące plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze Gminy Ojrzeń zachowują w całości aktualność:

1) 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.,

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żochy gm. Ojrzeń, uchwalony Uchwałą Nr XXII/127/2012 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 24 października 2012r.,

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ojrzeń dla części działki nr ewid. 125, położonej w obrębie wsi Kałki uchwalonego Uchwałą Nr XVII/91/2012 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 29 marca 2012 roku.

**§ 3.**


Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Ojrzeń stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

**§ 4.**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy  
  
Grzegorz Lejman

**Uzasadnienie do uchwały nr XVI/93/2016  
Rady Gminy Ojrzeń z dnia 10 czerwca 2016r.**

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Ojrzeń 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 2016 poz. 778), Wójt Gminy Ojrzeń dokonał oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Ojrzeń.

Analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń oraz 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Ojrzeń, a także wydane w latach 2012 – 2015, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzje o ustaleniu celu publicznego.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 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 maja 2016r. przyjęła dokument bez uwag.

Zgodnie z przedłożoną oceną, stwierdza się, iż aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń jest wystarczającym dokumentem, w oparciu o który mogą być sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których zostały podjęte uchwały w 2015 i 2016 roku. Wymaga aktualizacji w przyszłości.

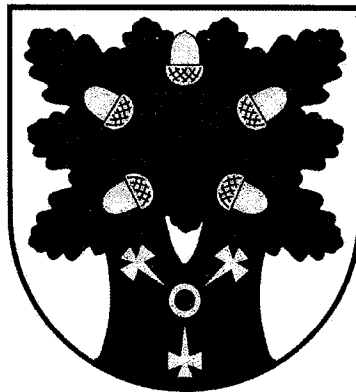
W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe uchwalone w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są aktualne.

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 planu miejscowego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy  
Grzegorz Lejman

Załącznik  
do uchwały Nr XVI/93/2016  
Rady Gminy w Ojrzeniu  
z dnia 10 czerwca 2016 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI**  
**STUDIUM UWARUNOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**oraz MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO**  
**GMINY OJRZEŃ**  
**(2012-2015)**



Ojrzeń, kwiecień 2016

## **Spis treści**

|                                                                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Podstawa prawna i cel opracowania .....                                                                                                               | 3  |
| 2. Ruch budowlany w oparciu o analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego..... | 4  |
| 2.1. Decyzje o warunkach zabudowy .....                                                                                                                  | 4  |
| 2.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego .....                                                                                             | 8  |
| 3. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....                                                                 | 8  |
| 3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....                                                                                  | 8  |
| 3.2. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....                                                                                    | 11 |
| 4. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....                                 | 13 |
| 5. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium.....                               | 15 |
| 6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....                                                                             | 15 |
| 7. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń.....                                                   | 16 |
| 8. Podsumowanie.....                                                                                                                                     | 19 |

## **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 2015 r. poz. 199 z późniejszymi 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. 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 2003r. 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. Ruch budowlany w oparciu o analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

Ogólna powierzchnia gminy Ojrzeń wynosi 123km<sup>2</sup>. W granicach gminy znajduje się 30 miejscowości, a 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.

### 2.1. 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 2012 roku do 31 grudnia 2015 roku. Analizę ruchu budowlanego sporządzono na podstawie danych z rejestru wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy, udostępnionych przez Urząd Gminy Ojrzeń.

Materiał wyjściowy stanowiło 180 decyzji dotyczących warunków zabudowy, a także 9 decyzji odmownych. Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

| rok            | Decyzje o warunkach zabudowy |                                                  |                                              |                    |                       |                             | Decyzje negatywne (odmowne) |
|----------------|------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                | Razem                        | W tym dotyczące                                  |                                              |                    |                       |                             |                             |
|                |                              | budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej | budynków <sup>1</sup> w zabudowie zagrodowej | zabudowy usługowej | zabudowy produkcyjnej | innej zabudowy <sup>2</sup> |                             |
| 2012           | 42                           | 8                                                | 28                                           | 0                  | 6                     | 0                           | 2                           |
| 2013           | 59                           | 29                                               | 29                                           | 0                  | 0                     | 1                           | 1                           |
| 2014           | 43                           | 21                                               | 20                                           | 1                  | 1                     | 0                           | 1                           |
| 2015           | 36                           | 8                                                | 23                                           | 4                  | 0                     | 1                           | 5                           |
| <b>Łącznie</b> | <b>180</b>                   | <b>66</b>                                        | <b>100</b>                                   | <b>5</b>           | <b>7</b>              | <b>2</b>                    | <b>9</b>                    |

Tabela nr 1. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2015

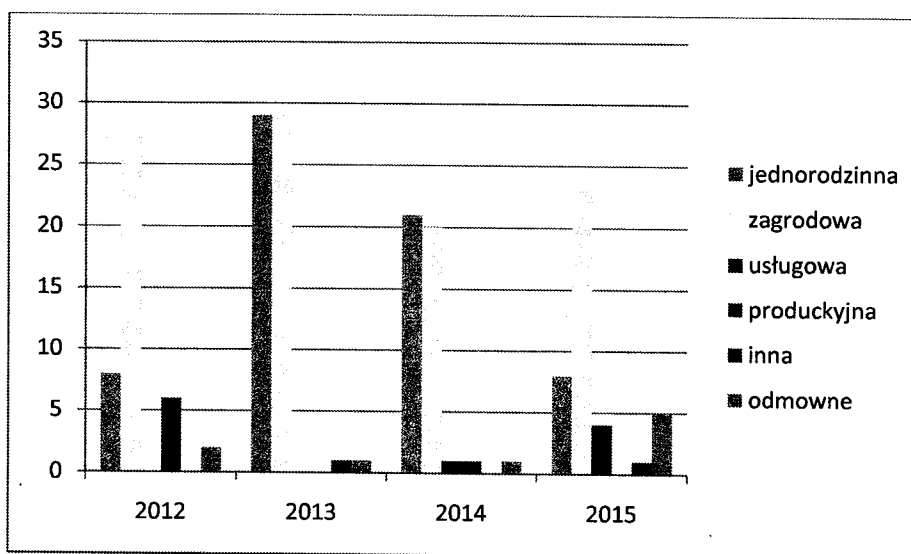
<sup>1)</sup> budowa budynków mieszkalnych, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynek mieszkalny, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, wiat na sprzęt rolniczy, rozbudowa budynków inwentarskich, budowa budynków magazynowych, gospodarczych, garaży.

<sup>2)</sup> elektrownie wiatrowe, elektrownie fotowoltaiczne.

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 9 przypadków w całym, analizowanym, 4 letnim okresie (co stanowi jedynie niespełna 5 % wszystkich wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy) i dotyczyły następujących inwestycji:

- budowa kompleksu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (2 decyzje);
- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (6 decyzji);
- budowa budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie zagrodowej (1 decyzja).



Wykres nr 1. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2015 z rozbiem na rodzaje inwestycji

W celu zobrazowania ruchu budowlanego na terenie gminy Ojrzeń w latach 2012-2015, dokonano również analizy rozmieszczenia wydanych decyzji dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozkład ruchu budowlanego przedstawiono na rysunku nr 1.



Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczące:

- budynków w zabudowie zagrodowej
- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej
- zabudowy usługowej
- zabudowy produkcyjnej
- innej zabudowy

Rys. nr 1. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2015

Największe zainteresowanie budownictwem ma miejsce w Ojrzeń (27,8%) – decyzje dotyczyły głównie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w Łebkach-Wielkich (10%) – decyzje dotyczyły głównie rozbudowy budynków w zabudowie zagrodowej.



Szczegółowy rozkład ruchu budowlanego według obrębów geodezyjnych przedstawia poniższa tabela.

| Nazwa osiedla  | Liczba wydanych decyzji |           |           |           |            | Udział %     |
|----------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|--------------|
|                | 2012                    | 2013      | 2014      | 2015      | razem      |              |
| Baraniec       | 1                       | 3         | 4         | 2         | 10         | 5,6          |
| Brodzięcín     | 0                       | 0         | 0         | 0         | 0          | 0,0          |
| Bronisławie    | 0                       | 0         | 1         | 1         | 2          | 1,1          |
| Dąbrowa        | 3                       | 1         | 2         | 3         | 9          | 5,0          |
| Gostomin       | 2                       | 2         | 3         | 0         | 7          | 3,9          |
| Grabówiec      | 0                       | 0         | 0         | 0         | 0          | 0,0          |
| Halinin        | 0                       | 1         | 0         | 0         | 1          | 0,6          |
| Kicin          | 1                       | 1         | 0         | 0         | 2          | 1,1          |
| Kałki          | 3                       | 1         | 1         | 3         | 8          | 4,4          |
| Kraszewo       | 3                       | 3         | 1         | 2         | 9          | 5,0          |
| Kownaty Borowe | 1                       | 0         | 0         | 0         | 1          | 0,6          |
| Lipówiec       | 0                       | 0         | 0         | 0         | 0          | 0,0          |
| Luberadz       | 2                       | 0         | 5         | 1         | 8          | 4,4          |
| Luberadzyk     | 0                       | 0         | 0         | 0         | 0          | 0,0          |
| Łębki Wielkie  | 6                       | 4         | 4         | 4         | 18         | 10,0         |
| Młock          | 5                       | 1         | 0         | 0         | 6          | 3,3          |
| Młock-Kopacze  | 0                       | 0         | 0         | 0         | 0          | 0,0          |
| Nowa Wieś      | 1                       | 2         | 0         | 2         | 5          | 2,8          |
| Obrąb          | 2                       | 1         | 1         | 6         | 10         | 5,6          |
| Ojrzeń         | 4                       | 29        | 11        | 6         | 50         | 27,8         |
| Osada-Wola     | 1                       | 0         | 6         | 1         | 8          | 4,4          |
| Przyrowa       | 1                       | 3         | 0         | 1         | 5          | 2,8          |
| Radziwie       | 0                       | 0         | 0         | 0         | 0          | 0,0          |
| Rzeszotko      | 1                       | 1         | 0         | 0         | 2          | 1,1          |
| Skarżynek      | 1                       | 3         | 2         | 0         | 6          | 3,3          |
| Trzpióły       | 0                       | 0         | 0         | 1         | 1          | 0,6          |
| Wojtkowa Wieś  | 1                       | 1         | 0         | 1         | 3          | 1,7          |
| Wola Wodzyńska | 0                       | 2         | 1         | 2         | 5          | 2,8          |
| Zielona        | 0                       | 0         | 1         | 0         | 1          | 0,6          |
| Żochy          | 3                       | 0         | 0         | 0         | 3          | 1,7          |
| <b>razem</b>   | <b>42</b>               | <b>59</b> | <b>43</b> | <b>36</b> | <b>180</b> | <b>100,0</b> |

Tabela nr 2. Koncentracja przestrzenna wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2012-2015

## 2.2. 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:

- budowie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, sieci oświetlenia, wodociągowej),
- przebudowie infrastruktury drogowej (drogi powiatowa nr 1220W Grabówiec-Ojrzeń),
- przebudowie obiektów użyteczności publicznej (budynek Urzędu Gminy).

| Rodzaj inwestycji               | Liczba wydanych decyzji |          |          |          |           |
|---------------------------------|-------------------------|----------|----------|----------|-----------|
|                                 | 2012                    | 2013     | 2014     | 2015     | razem     |
| Infrastruktura techniczna       | 6                       | 2        | 3        | 3        | 14        |
| Infrastruktura drogowa          | 0                       | 0        | 1        | 0        | 1         |
| Obiekty użyteczności publicznej | 2                       | 0        | 0        | 0        | 2         |
| <b>razem</b>                    | <b>8</b>                | <b>2</b> | <b>4</b> | <b>3</b> | <b>17</b> |

Tabela nr 3. Zestawienie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2012-2015

## 3. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

### 3.1. 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 1275,57 ha, co spowodowało iż 10,3% powierzchni gminy zostało objęte obowiązującymi planami miejscowymi.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia tabela nr 4.

| Lp. | Nazwa planu                                                                    | Uchwała RG dot. uchwalenia |            | Opublikowana<br>w Dzienniku<br>Urzędowym<br>/z dnia | Powierzchnia      | Udział<br>w powierzchni<br>gminy |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|-----------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
|     |                                                                                | nr                         | data       |                                                     |                   |                                  |
| 1.  | Mpzp dla działki nr ewid. 125, położonej w obrębie wsi <b>Kałki</b> gm. Ojrzeń | XVII/91/2012               | 29.03.2012 | Województwa Mazowieckiego pozycja 4895 - 21.06.2012 | 0,57 ha           | 0,0%                             |
| 2.  | Mpzp dla obszarów położonych w obrębie wsi <b>Kownaty Borowe</b> gm. Ojrzeń    | XXII/126/2012              | 24.10.2012 | Województwa Mazowieckiego pozycja 9953 - 18.12.2012 | 571 ha            | 4,6%                             |
| 3.  | Mpzp wsi <b>Żochy</b> gm. Ojrzeń                                               | XXII/127/2012              | 24.10.2012 | Województwa Mazowieckiego pozycja 9954 - 18.12.2012 | 704 ha            | 5,7%                             |
|     | -                                                                              | -                          | -          | <b>razem</b>                                        | <b>1275,57 ha</b> | <b>10,3%</b>                     |

Tabela nr 4. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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



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

### 3.2. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w opracowywaniu znajduje się pięć projektów 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;
- 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.  | Mppz gminy Ojrzeń dla miejscowości <b>Osada Wola</b>                                                | 446 ha         | 3,71 %                     | Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu |
| 2.  | Mppz gminy Ojrzeń dla fragmentu miejscowości <b>Nowa Wieś</b>                                       | 146 ha         | 1,21 %                     | Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu |
| 3.  | Mppz miejscowości <b>Baraniec</b> i fragmentów miejscowości <b>Młock</b> <b>Kopacze</b> gm. Ojrzeń  | 601 ha         | 5,00 %                     | Przystąpienie do opracowania projektu planu    |
| 4.  | Mppz gminy Ojrzeń dla fragmentów miejscowości <b>Kicin</b> , <b>Wola Wodzyńska</b> i <b>Halinin</b> | 826 ha         | 6,87 %                     | Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu |
| 5.  | Mppz miejscowości <b>Zielona</b> położonej w gminie Ojrzeń                                          | 567 ha         | 4,72 %                     | Projekt w trakcie opiniowania i uzgodnień      |
|     | -                                                                                                   | <b>2586 ha</b> | <b>21,51 %</b>             | -                                              |

Tabela nr 5. Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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



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

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

W latach 2012 – 2015 wpłynęło 41 wniosków o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nadesłane wnioski są analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego oraz pod kątem zgodności z obowiązującym Studium. Rozpatrzono wszystkie wnioski, z czego:

- 6 wniosków – uwzględniono (poprzez uchwalenie planów miejscowych: „Mpzp dla działki nr ewid. 125, położonej w obrębie wsi **Kałki**”, „Mpzp dla obszarów położonych w obrębie wsi **Kownaty Borowe**”),
- 33 wniosków – wymagana uchwalenia planu miejscowego (przystąpiono do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących wsi: **Osada-Wola, Zielona** oraz fragmentów wsi: **Kicin, Halinin, Wola Wodzyńska**),
- 2 wniosków – nie uwzględniono,

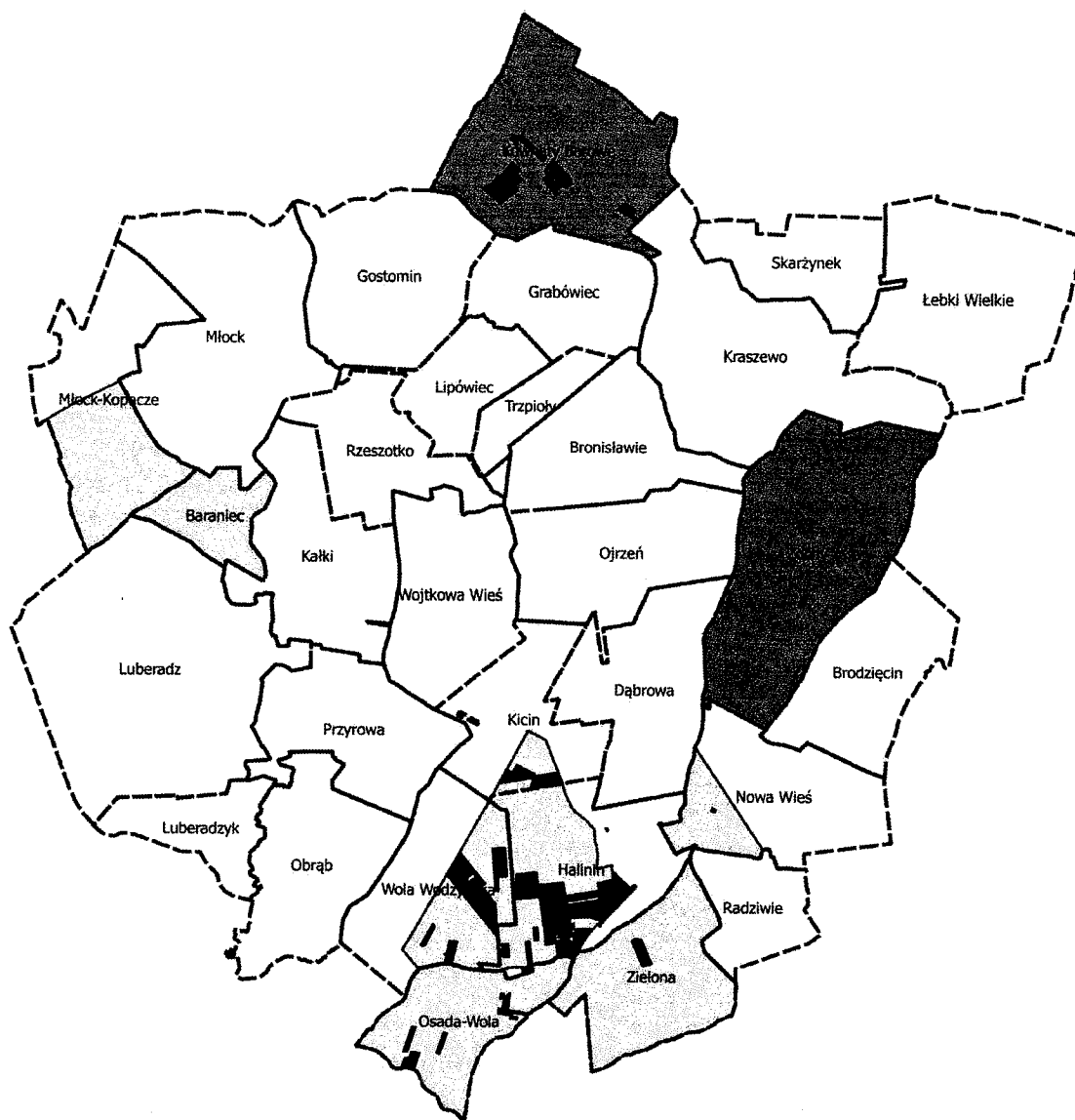
Z analizy wniosków o sporządzenie planów miejscowych wynika, że zdecydowana większość wniosków dotyczy przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, letniskową, rekreacyjną, drobnej produkcji ekologicznej oraz zabudowy do celów agroturystycznych. Uwzględnienie wszystkich wniosków nie jest realne z uwagi na:

- konieczność zarezerwowania środków w budżecie gminy na realizację podstawowej infrastruktury technicznej na tych obszarach,
- społeczne i komunikacyjne skutki wynikające z realizacji nowej zabudowy na terenach odległych od terenów już zabudowanych,
- potrzebę ochrony walorów przyrodniczych.

Wskazane jest uwzględnienie w pierwszej kolejności wniosków:

- dotyczących terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej, będącej w dobrym stanie technicznym i posiadającej rezerwy techniczne,
- mających na celu rozwiązanie starych, nawarstwiających się problemów,
- zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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



Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu (na tle obowiązujących i sporządzanych planów miejscowych)

■ złożone w 2012 roku

■ złożone w 2015 roku

Rys. nr 4. Rozmieszczenie przestrzenne wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę planów miejscowych



## **5. 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:

- wskazanych do ochrony przyrodniczej, w celu ustalenia zakazu zabudowy;
- dla terenów rolnych, zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej, dla których przewiduje się zmianę funkcji z przeznaczeniem na cele inwestycyjne;
- dla terenów o największej presji inwestycyjnej, co znajduje odzwierciedlenie nie tylko w składanych wnioskach o sporządzenie planu miejscowego (wsie: Kownaty Borowe, Osada-Wola, Zielona, Kicin, Halinin, Wola Wodzyńska), ale również w ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy (Ojrzeń, Łebki Wielkie, Obręb, Baraniec, Kraszewo, Dąbrowa).

## **6. 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 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;
- brak jest wniosków o przystąpienie do zmiany obowiązującego planu;
- 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.

## **7. 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).

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. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zmianami), w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

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

W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.)
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Ponadto jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie.

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 - złożo "Kraszewo");
- wyznaczenie w studium obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

- 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 2015 r. poz. 196 ze zm.);
- należy uwzględnić w studium mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzane 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 poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić aktualne dane (z uwagi na rok uchwalenia obowiązującego studium, oraz uwzględniając fakt iż zawarte w nim dane pochodzą z lat wcześniejszych);
- należy zweryfikować politykę przestrzenną gminy w zakresie kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów (np. zmiana przeznaczenia terenów preferowanych w obowiązującym studium do zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowej, wyznaczenie terenów pod rozwój produkcji rolnej);
- z uwagi na zmianę Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014r., obowiązujące Studium należy zaktualizować również w kontekście tego planu.

## 8. 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 roku i pokrywają 10,3% powierzchni gminy Ojrzeń. Obecnie nie wymagają one aktualizacji, a sam fakt częściowej zmiany obowiązujących przepisów wprowadzonych w okresie ostatnich czterech lat, 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 oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego. 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 w 31,8% planami miejscowymi, 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 aktualizacji 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. Fakt konieczności aktualizacji obowiązującego studium w przyszłości, 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 2015 i 2016 roku.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy  
Grzegorz Lejman