

**UCHWAŁA NR ...../XXXIX/2021**

**RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE**

**z dnia 13 grudnia 2021 r.**

**w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

**§1.** Przyjmuje się „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzymin za lata 2018 – 2021 wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych”, sporządzonej przez Burmistrza Radzimina w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin przyjętego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r. oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenie Miasta i Gminy Radzymin.

**§2.** „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzymin za lata 2018 – 2021 wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych” stanowi załącznik do uchwały.

**§3.** Na podstawie sporządzonej Analizy, o której mowa w §§ 1 i 2, stwierdza się konieczność sukcesywnego przedkładania Radzie Miejskiej w Radzyminie, w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań i bieżących potrzeb gminy, stosownych projektów uchwał:

- 1) w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium, o którym mowa w § 1,
- 2) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

**§4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych**

Na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Burmistrz dokonuje oceny aktualności studium i planów miejscowych na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz wieloletnim programem ich sporządzania. Wyniki tej analizy przekazuje Radzie Miejskiej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Sporządzona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzymin za lata 2018 – 2021 wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych” wykazała:

- 1) w odniesieniu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:
  - procedura sporządzenia Studium i jego zawartość merytoryczna spełniły wszystkie wymogi obowiązujących w czasie jego opracowania przepisów, tj. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
  - określone w opracowaniu uwarunkowania oraz wskazane kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy generalnie pozostają aktualne, jednak wskazuje się zasadność punktowych zmian tj. aktualizacji wymagają m.in.: zasięgi i przeznaczenia poszczególnych terenów ze względu na występujące zamierzenia i potrzeby inwestycyjne (głównie związane z poszerzeniem terenów produkcyjno-usługowych wzdłuż trasy S8), uwzględnienie wprowadzanych zmian w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
  - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały opracowane i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów obowiązujących przepisów prawa; w miarę potrzeb gminy, można dokonywać ich zmian poprzez opracowanie nowych planów, w trybie obowiązujących przepisów;
  - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. zachowują aktualność, zarówno pod względem merytorycznym jak i formalnym, z zastrzeżeniem możliwości

- wprowadzania zmian w zależności od bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmieniających się w czasie uwarunkowań;
- zaleca się dokończenie i uchwalenie projektów planów sporządzanych na podstawie już podjętych uchwał, które określą zaktualizowany sposób zagospodarowywania terenów;
- w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano obszary, dla których zalecane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności oraz w dalszej perspektywie; ich sporządzenie ma na celu umożliwienie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych, porządkowanie istniejącego zagospodarowania oraz racjonalizację przekształceń struktury funkcjonalno--przestrzennej gminy.

Wieloletni program powinien być realizowany w miarę możliwości, poprzez sukcesywne przystępowanie do sporządzenia poszczególnych opracowań projektowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności m.in. zgodność z wynikami analizy, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2.

Podjęcie niniejszej uchwały, wynika więc z wymogu zawartego w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a równocześnie jest warunkiem koniecznym dla umożliwienia zakończenia procedury formalnej sporządzanych obecnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a tym samym uchwalania przez Radę Miejską w Radzyminie kolejnych nowych planów na terenie Miasta i Gminy Radzymin.

Mając na uwadze powyższe, uznaje się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.

Załącznik do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Radzyminie  
z dnia .....

Nazwa opracowania:

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA  
I GMINY RADZYMIN ZA LATA 2018 – 2021 WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI  
OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH ORAZ  
WIELOLETNIM PROGRAMEM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

sporządzona na dzień 31 października 2021 r. na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zleceniodawca: **Gmina Radzymin**

Autorzy:

**dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135

od dn. 10.08.2014 r. uprawniona do sporządzania studiów i miejscowych planów na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr. inż. Małgorzata Olejniczak**

uprawniona do sporządzania studiów i miejscowych planów na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź 2021 r.

## **SPIS ZAWARTOŚCI**

- **Część tekstowa**
  - Opis
- **Część graficzna**
  - Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące i w trakcie opracowania w skali 1:15 000 **Zał. nr 1**
  - Przeznaczenie terenów wg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rezerwy terenów budowlanych w skali 1:15 000 **Zał. nr 2**
  - Ocena aktualności oraz wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1:15 000 **Zał. nr 3**

## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>Podstawa opracowania .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Cel opracowania.....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Materiały wejściowe .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Podstawy formalne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin .....</b>	<b>10</b>
5.1	Studium, jako dokument planistyczny .....	10
5.2	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin i jego zmiany .....	11
5.2.1	Studium z 2009 r. wraz z zmianą Studium z 2016 r. ....	11
5.2.2	Studium z 2019 r.....	11
5.2.3	Zmiana Studium z 2021 r. ....	12
5.3	Ocena aktualności obowiązującego Studium z 2019 r. wraz ze zmianą Studium z 2021 r. ....	13
<b>6.</b>	<b>Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>17</b>
6.1	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Radzymin.....	17
6.2	Projekty miejscowych planów w trakcie procedowania.....	24
6.3	Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	28
<b>7.</b>	<b>Analiza wniosków w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Radzymin – ruch budowlany w świetle obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.....</b>	<b>30</b>
8.1	Przeznaczenie terenów wg obowiązujących miejscowych planów oraz rezerwy terenów budowlanych.....	30
8.2	Decyzje o pozwoleniu na budowę .....	32
8.3	Decyzje o warunkach zabudowy .....	38
<b>9.</b>	<b>Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>38</b>
<b>10.</b>	<b>Wyniki analizy.....</b>	<b>41</b>
10.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	41
10.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	42

## **1. Podstawa opracowania**

Podstawę opracowania stanowi zlecenie RiZP 8/2021 z dnia 20 maja 2021 r. Gminy Radzymin dla firmy „WMW-projekt” s.c. z siedzibą w Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 116/49 na wykonanie opracowania pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzymin za lata 2018 – 2021 wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych”.

## **2. Cel opracowania**

Potrzeba przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Radzymin, w tym ocena aktualności obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów jest wymogiem formalnym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 32 ww. ustawy „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych (...) Burmistrz gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postęp w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium (...)”.

Powyższą ocenę należy wykonać, co najmniej jeden raz w czasie kadencji Rady Gminy.

Zgodnie z ww. ustawą Burmistrz gminy przekazuje Radzie Gminy wyniki przedmiotowej analizy, po wcześniejszym uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po zapoznaniu się z wynikami przeprowadzonej analizy, Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub części, w dalszej kolejności podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego.

Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Radzymin została sporządzona w 2017 r.

Niniejsze opracowanie obejmuje okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 października 2021 r. z uwzględnieniem stanu prawnego na ten dzień.

Niniejsza analiza obejmuje:

- ocenę aktualności obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin,

- ocenę aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- analizę zgłoszonych wniosków,
- analizę struktury zagospodarowania przestrzennego gminy wg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wg wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wieloletni program sporządzania miejscowych planów.

W niniejszym opracowaniu używa się nazw obrębów, spośród których część położona jest w mieście Radzymin, a część w obszarze wiejskim gminy Radzymin:

- do obszaru miejskiego gminy Radzymin zaliczają się obręby: 01-01, 01-02, 01-03, 01-04, 01-05, 01-06, 01-07, 01-08, 01-09, 01-10, 02-01, 02-02, 02-03, 02-04, 03-01, 03-02, 03-03, 03-04, 04-01, 04-02, 05-01, 05-02, 05-03, 05-04, 05-05, 05-06, 05-07, 05-08, 05-09;
- do obszaru wiejskiego gminy Radzymin zaliczają się obręby: Arciechów, Borki, Cegielnia, Ciemne, Dybów Kolonia, Stary Dybów, Emilianów, Nowy Janków, Stary Janków, Łąki, Łosie, Mokre, Nadma, Popielarze, Ruda, Rżyska, Sieraków, Słupno, Wiktorów, Nowe Załubice, Stare Załubice, Zawady, Zwierzyniec.

### **3. Materiały wejściowe**

Materiały wejściowe do opracowania stanowią:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin zatwierdzone uchwałą Nr 470/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 20 listopada 2009 r.,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin zatwierdzona uchwałą Nr 269/XXIII/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 20 czerwca 2016 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin zatwierdzone uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r.,



- zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin zatwierdzona uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r.,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze miasta i gminy Radzymin,
- uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Radzymin,
- wnioski indywidualne do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę pozyskane z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego ([www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl)).

#### **4. Podstawy formalne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Od 11 lipca 2003 r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej „ustawą z 2003 r.”) wprowadzająca znaczące zmiany w stosunku do poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej „ustawą z 1994 r.”). Zgodnie z art. 9 ustawy z 2003 r. obecnie politykę przestrzenną gminy Radzymin, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego określa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin zatwierdzona uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r.

Powyższy dokument planistyczny zmienił wcześniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin zatwierdzone uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r.

Obowiązująca ustawa z 2003 r. w zakresie prowadzenia działalności decyzyjnej w gospodarowaniu przestrzenią utrzymywała, jako podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, miejscowy plan, a w sytuacji braku takiego planu dała możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustawa określa dwa rodzaje decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- decyzje o warunkach zabudowy – podstawowy rodzaj decyzji wydawanych w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; decyzje tego typu wydawane są na podstawie art. 59 ustawy z uwzględnieniem przepisów wykonawczych,
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – wyjątkowy rodzaj decyzji wydawanych w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji związanych ze szczególnym interesem publicznym; decyzje tego typu wydaje się na podstawie art. 50 ww. ustawy z uwzględnieniem przepisów wykonawczych.

Obecnie gmina Radzymin posiada pełne pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które stanowią podstawę do realizacji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym w gminie nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i podstawę do realizacji zmian w zagospodarowaniu stanowią wyłącznie ustalenia miejscowych planów.

## **5. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin**

### **5.1 Studium, jako dokument planistyczny**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej samorządu. Jest wyrazem jego poglądów i postanowień związanych z rozwojem gminy.

Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, wpisanej w politykę przestrzenną państwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium ma także za zadanie sformułowanie lokalnych uwarunkowań, celów i programów rozwoju, tym samym jest dokumentem wytyczającym ogólną politykę przestrzenną gminy i jednocześnie posiada charakter wytycznych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określona w studium polityka przestrzenna winna być zgodna z zasadami ustanowionymi w przepisach prawnych, w tym przede wszystkim z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w którym określono merytoryczną zawartość dokumentu.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów.

## **5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin i jego zmiany**

### **5.2.1 Studium z 2009 r. wraz z zmianą Studium z 2016 r.**

W początkowym okresie objętym analizą – do połowy 2019 r. na terenie miasta i gminy Radzymin obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin zatwierdzone uchwałą Nr 470/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 20 listopada 2009 r. (zwane dalej „Studium z 2009 r.”), wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr 269/XXIII/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 20 czerwca 2016 r. (zwana dalej „zmianą Studium z 2016 r.”).

Zmiana Studium z 2016 r. była konsekwencją uchwały Nr 212/XXI/2012 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 25 września 2012 r. o przystąpieniu do punktowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmującej 2 fragmenty gminy Radzymin. Przedmiotowa zmiana dotyczyła doprecyzowania zasięgu terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej i terenów publicznych oraz ostatecznego przebiegu trasy S8 w miejscowości Ciemne. Zmian dokonano także w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej z uwagi na konieczność ich aktualizacji.

Studium z 2009 r. oraz zmiana Studium z 2016 r. zostały opracowane na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z 2003 r.

### **5.2.2 Studium z 2019 r.**

Uchwałą Nr 532/XLVI/2018 Rada Miejska w Radzyminie w dniu 29 stycznia 2018 r. przystąpiła do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin dla obszaru obejmującego cały obszar gminy Radzymin w jej granicach administracyjnych (zwane dalej „Studium z 2019 r.”).

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia dokumentu była jego aktualizacja zarówno pod względem formalnym, jak i merytorycznym.

Poprzednia całościowa edycja studium została sporządzona 10 lat wcześniej, dlatego celem sporządzenia jednolitego dokumentu było rozpoznanie i diagnoza aktualnej sytuacji gminy,

istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem, a także weryfikacja kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy. Szczególnie istotne okazało się powiększenie terenów w strefach usługowo-mieszkaniowych oraz przeznaczonych dla działalności gospodarczej, zwłaszcza w sąsiedztwie zrealizowanej drogi ekspresowej S8 o znaczeniu krajowym.

Studium z 2019 r. uwzględniło wymogi aktualnych przepisów prawnych tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące zakresu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmieniony art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził obowiązek uwzględnienia w Studium potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Powyższe w znacznym stopniu rzutowało na sposób ustalenia terenów budowlanych w Studium z 2019 r. i ostateczny kształt dokumentu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało zatwierdzone Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r.

### **5.2.3 Zmiana Studium z 2021 r.**

Ostatnia zmiana Studium (zwana dalej „zmianą Studium z 2021 r.”) została podjęta na podstawie uchwały Nr 303/XXII/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 1 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin.

Czynnikiem, który zdecydował o potrzebie dokonania punktowej weryfikacji dokumentu była optymalizacja warunków dla dalszego rozwoju gminy Radzymin. Zakres zmian obejmował

uszczegółowienie i uściślenie zapisów zawartych w Studium z 2019 r., które miały na celu dostosowanie zapisów dokumentu do aktualnych realiów zaistniałych w okresie jego obowiązywania. Zakres zmian w nowej edycji Studium został ściśle zdefiniowany w uchwale inicjującej i dotyczył:

- weryfikacji parametrów ustalonych dla terenów oznaczonych symbolami: P.U, MU,
- zasad rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenu na terenach oznaczonych symbolami: U, UP, US, UT, UC, P.U, P.U1,
- zmiany przeznaczenia wybranych terenów,
- weryfikacji podstawowego układu drogowego gminy w zakresie zmiany klasyfikacji wybranych dróg.

Powyższe wiązało się z zabezpieczeniem korzystniejszych warunków dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z działalnością gospodarczą prywatnych podmiotów oraz gospodarowania mieniem komunalnym.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin została zatwierdzona Uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r. W związku z krótkim okresem czasu, który upłynął od dnia uchwalenia Studium z 2019 r. do uchwalenia zmiany Studium z 2021 r. przepisy prawne obowiązujące w tym okresie pozostały praktycznie bez zmian. Podczas sporządzania zmiany Studium z 2021 r., w zakresie objętym zmianą, wzięto również pod uwagę uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzonego uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

### **5.3 Ocena aktualności obowiązującego Studium z 2019 r. wraz ze zmianą Studium z 2021 r.**

Pod względem merytorycznym stwierdza się, że Studium z 2019 r. wraz ze zmianą Studium z 2021 r. składa się z:

- części tekstowej obejmującej rozdziały: I – Wstęp, II – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, III – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, IV – Synteza i uzasadnienie;

- części graficznej – rysunki:
  - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, skala 1:10 000,
  - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, skala 1:10 000.

Należy stwierdzić, że Studium z 2019 r. wraz ze zmianą Studium z 2021 r. obejmuje aktualne podstawowe informacje dotyczące:

- ustaleń dotyczących ochrony środowiska kulturowego, w tym m.in.:
  - udokumentowanych stanowisk archeologicznych,
  - obiektów ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- ustaleń dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, w tym:
  - Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Podziemnych,
  - stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych,
  - udokumentowanych złóż kopalin,
  - obszarów i terenów górniczych,
  - źródeł hałasu,
- układu komunikacji, w tym:
  - dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych;
- infrastruktury technicznej, w tym:
  - zaopatrzenia w wodę,
  - gospodarki ściekowej,
  - gospodarki odpadami,
  - systemu gazowniczego,
  - systemu ciepłowniczego,
  - infrastruktury elektroenergetycznej;
- uwzględnienia krajowej polityki w zakresie OZE poprzez określenie rozmieszczenia terenów przeznaczonych dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – farm fotowoltaicznych oraz dopuszczenie lokalizacji takich urządzeń na wskazanych terenach o przeznaczeniu związanym z przeznaczeniem działalności gospodarczej,
- aktualizacji i uzupełnień zapisów wynikających z wejścia w życie nowych przepisów i regulacji m.in: ustawy o rewitalizacji.

Pod względem merytorycznym należy stwierdzić, iż całościowy dokument Studium z 2019 r. wraz ze zmianą z 2021 r., ze względu na krótki czas obowiązywania jest aktualny, jednakże ze względu na dynamiczny rozwój gminy może wymagać dokonania zmian w niektórych aspektach i w odniesieniu do wybranych terenów. W przypadku podjęcia zmiany dokumentu, występuje konieczność aktualizacji i uwzględnienia w szczególności:

- zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi na podstawie nowych map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego obowiązujących od 22 października 2020 r., z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, które zostały zaktualizowane jedynie punktowo (w obszarze objętym zmianą Studium z 2021 r.). Wskazana aktualizacja dotyczy w szczególności obrębu Nadma,
- granic terenów zamkniętych, złóż surowców, obszarów i terenów górniczych, stanowisk archeologicznych i innych elementów zagospodarowania zmiennych w czasie,
- ciągle zmieniających i pojawiających się nowych potrzeb rozwojowych gminy, w zakresie przeznaczenia terenów i sposobu ich zagospodarowania, które mają głównie na celu usprawnienie procesu inwestycyjnego w gminie. Wskazana aktualizacja dotyczy w szczególności rozszerzenia strefy działalności gospodarczej zlokalizowanej wzdłuż trasy ekspresowej S8 w obrębach: Emilianów, Wiktorów, Rżyska, Nowy Janków,
- innych mogących zaistnieć uwarunkowań lub zgłaszanych wniosków, które wpłyną na zmiany w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w dotychczasowym dokumencie. Przy ewentualnych zmianach w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów istotne są ograniczenia wynikające z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzanego na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pod względem formalnym należy stwierdzić, że obowiązująca zmiana Studium z 2021 r. została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), określającej m.in. procedurę jego sporządzania oraz zawartość. Zgodnie z art. 67a ust. 5 ww. ustawy dla zmiany Studium z 2021 r. został sporządzony załącznik zawierający dane przestrzenne w postaci cyfrowej. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające

informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych. Zgodnie z przepisami ww. ustawy organy właściwe do sporządzania projektów studiów tworzą oraz prowadzą, w tym aktualizują i udostępniają, zbiory danych przestrzennych.

Ponadto, aktem prawnym określającym zakres studium było rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z ww. przepisami pełne ustalenia uwarunkowań i kierunków studium przedstawione zostały w jednolitym tekście i rysunku.

Dokument uwzględnia również wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z jej przepisami równolegle do sporządzenia studium, prowadzona była procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, polegająca na sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko projektu studium wraz z niezbędnym zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Pod względem formalnym procedura sporządzenia Studium z 2019 r. wraz ze zmianą Studium z 2021 r. i jego zawartość spełniły wszystkie wymogi obowiązujących w czasie jego opracowania przepisów, co potwierdził Wojewoda Mazowiecki nie zgłaszając uwag w trybie art. 12 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrzono również uwagi zgłoszone do projektu studium wyłożonego do publicznego wglądu. Podczas procedury sporządzania Studium z 2019 r. łącznie zgłoszono 381 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Radzymina. Uwagi dotyczyły w szczególności: przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych lub leśnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, głównie w obrębach Arciechów, Nowe Załubice, Łąki i Nadma, a także zmianę ustalonego przeznaczenia w ramach już wyznaczonych terenów budowlanych. Uwagi zgłaszane przez mieszkańców licznie kwestionowały ograniczenia w realizacji zabudowy zlokalizowanej w zasięgu terenów szczególnego zagrożenia powodzią. Podczas procedury sporządzania zmiany Studium z 2021 r. nie wpłynęły żadne uwagi. Należy jednak podkreślić, iż zmiany miały wyłącznie punktowy charakter i dotyczyły ściśle określonych terenów.



## 6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ocena miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Radzymin wg stanu na dzień 31 października 2021 r. obejmuje:

- obowiązujące miejscowe plany,
- miejscowe plany w trakcie procedowania.

### 6.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Radzymin

Obszar gminy Radzymin posiada całkowite pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W poniższej tabeli zamieszczono wykaz obowiązujących miejscowych planów na terenie gminy. Zasięgi poszczególnych obszarów przedstawiono na **zał. nr 1**. Liczba porządkowa w tabeli odpowiada numeracji na załączniku graficznym.

*Tabela nr 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Radzymin*

L.p.	Numer i data uchwały zatwierdzającej	Dziennik Urzędowy (data wejścia w życie)	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu	Stopień aktualności
1	430/LI/98 z dnia 1998-06-19	Nr 62, poz. 293 z dnia 1998-10-20 (1998-11-07)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>miasta i gminy Radzymin</b>	I
2	268/XXXIII/2000 z dnia 2000-09-05	Nr 127, poz. 1217 z dnia 2000-10-23 (2001-11-10)	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>miasta i gminy Radzymin</b> (dotyczy: północno-zachodniej części obrębu Łąki w gminie Radzymin)	I
3	436/XXXVI/01 z dnia 2001-10-08	Nr 228, poz. 4104 z dnia 2001-10-26 (2001-11-10)	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>miasta i gminy Radzymin</b> (dotyczy: południowo-zachodniej części obrębu Zawady w gminie Radzymin)	I
4	437/XXXVI/01 z dnia 2001-10-08	Nr 228, poz. 4105 z dnia 2001-10-26 (2001-11-10)	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>miasta i gminy Radzymin</b> (dotyczy: zachodniej części obrębu Nadma w gminie Radzymin)	I

5	438/XXXVI/01 z dnia 2001-10-08	Nr 228, poz. 4106 z dnia 2001-10-26 (2001-11-10)	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>miasta i gminy Radzymin</b> (dotyczy: środkowej części obrębu Cegielnia w gminie Radzymin)	I
6	559/XLIII/2002 z dnia 2002-10-08	Nr 285, poz. 7491 z dnia 2002-11-05 (2002-11-20)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego <b>działkę nr ew. 237/2 we wsi Nadma</b> w gminie Radzymin	I
7	34/IV/03 z dnia 2003-01-24	Nr 43, poz. 1175 z dnia 2003-02-13 (2003-02-28)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego <b>działkę nr ew. 48 we wsi Łąki</b> w gminie Radzymin	I
8	130/XI/2003 z dnia 2003-10-31	Nr 293, poz. 7750 z dnia 2003-11-21 (2003-12-06)	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>miasta i gminy Radzymin</b> (dotyczy: środkowej części obrębu Nadma w gminie Radzymin)	I
9	146/XII/2003 z dnia 2003-12-19	Nr 4, poz. 166 z dnia 2004-01-08 (2004-01-08)	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>miasta i gminy Radzymin</b> (dotyczy: środkowej części obrębu Cegielnia w gminie Radzymin)	I
10	234/XIX/2004 z dnia 2004-09-03	Nr 240, poz. 6450 z dnia 2004-09-20 (2004-10-21)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>PERN „PRZYJAŹŃ”</b> gmina Radzymin	II
11	514/XXXVI/2006 z dnia 2006-10-20	Nr 236, poz. 8663 z dnia 2006-11-21 (2006-12-22)	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin obejmującego <b>obszar Słupna w kwartale ul. Jana Pawła II, ul. Norwida po stronie zachodniej do granicy lasu, ul. Gościniec po stronie zachodniej oraz ul. Staffa</b>	II
12	89/VIII/2007 z dnia 2007-08-07	Nr 195, poz. 5470 z dnia 2007-09-28 (2007-10-29)	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin obejmującej <b>północną część obrębu Ciemne przy istniejącej obwodnicy Radzymina</b>	II
13	41/VII/2011 z dnia 2011-04-27	Nr 85, poz. 2733 z dnia 2011-05-24 (2011-06-24)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin obejmującego <b>obszar obrębu Emilianów</b>	II
14	55/IX/2011 z dnia 2011-06-27	Nr 120, poz. 3834 z dnia 2011-07-09 (2011-08-09)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Wiktorów</b>	II

15	56/IX/2011 z dnia 2011-06-27	Nr 120, poz. 3835 z dnia 2011-07-09 (2011-08-09)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Stary Janków</b>	II
16	207/XXI/2012 z dnia 2012-09-25	poz. 7131 z dnia 2012-10-26 (2012-11-26)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Rżyska</b>	II
17	303/XXIX/2013 z dnia 2013-06-25	poz. 7802 z dnia 2013-07-10 (2013-08-10)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 1-B</b>	II
18	321/XXX/2013 z dnia 2013-09-06	poz. 9930 z dnia 2013-10-04 (2013-11-04)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 1-C</b>	II
19	334/XXXI/2013 z dnia 2013-10-16	poz. 11299 z dnia 2013-11-05 (2013-12-06)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Borki</b>	II
20	389/XXXIV/2014 z dnia 2014-02-04	poz. 1842 z dnia 2014-02-27 (2014-03-28)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 2-A</b>	II
21	390/XXXIV/2014 z dnia 2014-02-04	poz. 1843 z dnia 2014-02-27 (2014-03-30)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego <b>działki nr ew. 349/1 i 350/1 w obrębie Ciemne</b> w gminie Radzymin	II
22	403/XXXV/2014 z dnia 2014-03-14	poz. 3474 z dnia 2014-04-03 (2014-05-04)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Mokre</b> na terenie gminy Radzymin – <b>część A</b>	II
23	452/XXXIX/2014 z dnia 2014-06-17	poz. 7289 z dnia 2014-07-30 (2014-08-30)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Ciemne Etap 1-A</b>	II
24	454/XXXIX/2014 z dnia 2014-06-17	poz. 7290 z dnia 2014-07-30 (2014-08-30)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 3-A</b>	II
25	474/XLI/2014 z dnia 2014-09-09	poz. 11256 z dnia 2014-12-08 (2015-01-08)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 5</b>	II
26	18/IV/2015 z dnia 2015-01-30	poz. 1908 z dnia 2015-03-06 (2015-04-06)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Radzymin – <b>obręby: Arciechów, Popielarze, Stare Załubice</b>	II
27	34/V/2015 z dnia 2015-03-02	poz. 4883 z dnia 2015-05-28 (2015-06-28)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Łosie</b> na terenie gminy Radzymin	II
28	86/VIII/2015 z dnia 2015-05-28	poz. 6071 z dnia 2015-07-10 (2015-08-10)	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla części obrębu Słupno</b> , gmina Radzymin	II

29	87/VIII/2015 z dnia 2015-05-28	poz. 5902 z dnia 2015-07-03 (2015-07-18)	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla części działki nr. ew. 35 obręb 05-02</b> w Radzyminie	II
30	131/X/2015 z dnia 2015-07-20	poz. 7144 z dnia 2015-08-17 (2015-09-17)	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>obrębu Sieraków</b>	II
31	404/XXXVI/2017 z dnia 2017-04-24	poz. 4427 z dnia 2017-05-09 (2017-06-09)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Nadma</b> , na terenie gminy Radzymin – <b>część A-1a</b>	II
32	480/XLIII/2017 z dnia 2017-10-30	poz. 12072 z dnia 2017-12-14 (2018-01-14)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Nadma</b> , na terenie gminy Radzymin – <b>część A-1c</b>	II
33	561/XLVIII/2018 z dnia 2018-03-26	poz. 5738 z dnia 2018-06-01 (2018-06-16)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Cegielnia</b> , na terenie gminy Radzymin - <b>część „A-1”</b>	II
34	562/XLVIII/2018 z dnia 2018-03-26	poz. 5739 z dnia 2018-06-01 (2018-07-02)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>obrębu Słupno - Część 1</b>	II
35	647/LVI/2018 z dnia 2018-11-16	poz. 11730 z dnia 2018-12-03 (2018-12-18)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego <b>działki o numerach ewidencyjnych 3/11, 3/12, 5, 6/1, 6/2, obręb 04-02</b> na terenie miasta Radzymin	II
36	649/LVI/2018 z dnia 2018-11-16	poz. 11731 z dnia 2018-12-03 (2018-12-18)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>części obrębu Nowy Janków</b> , na terenie gminy Radzymin - <b>część "A"</b>	II
37	646/LVI/2018 z dnia 2018-11-16	poz. 11729 z dnia 2018-12-03 (2019-01-03)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 4C</b>	II
38	45/IV/2019 z dnia 2019-01-28	poz. 2621 z dnia 2019-02-27 (2019-03-30)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 4D</b>	II
39	91/VIII/2019 z dnia 2019-05-13	poz. 7211 z dnia 2019-06-07 (2019-06-22)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>części obrębu Sieraków</b>	II
40	103/IX/2019 z dnia 2019-05-30	poz. 8251 z dnia 2019-07-04 (2019-08-04)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>obrębu Ruda</b> , na terenie gminy Radzymin – <b>część A</b>	II

41	192/XIV/2019 z dnia 2019-09-30	poz. 11600 z dnia 2019-10-08 (2019-10-23)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>obszaru obejmującego część obrębów Dybów Kolonia</b> na terenie gminy Radzymin - <b>część A</b>	II
42	189/XIV/2019 z dnia 2019-09-30	poz. 12262 z dnia 2019-10-28 (2019-11-11)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>północnej części obrębów Emilianów</b> , na terenie Gminy Radzymin	II
43	190/XIV/2019 z dnia 2019-09-30	poz. 12263 z dnia 2019-10-28 (2019-11-11)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego <b>część obrębów 05-06</b> w Radzyminie	II
44	191/XIV/2019 z dnia 2019-09-30	poz. 12264 z dnia 2019-10-28 (2019-11-11)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>zachodniej części obrębów 01-07</b> na terenie gminy Radzymin	II
45	235/XVIII/2019 z dnia 2019-12-16	poz. 1470 z dnia 2020-01-31 (2020-02-15)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>południowej części obrębów Emilianów</b> , na terenie Gminy Radzymin	II
46	236/XVIII/2019 z dnia 2019-12-16	poz. 1471 z dnia 2020-01-31 (2020-03-02)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>obrębów Nadma</b> , na terenie Gminy Radzymin – <b>część A-1b</b>	II
47	253/XIX/2020 z dnia 2020-01-27	poz. 1401 z dnia 2020-01-30 (2020-03-01)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 4E</b>	II
48	254/XIX/2020 z dnia 2020-01-27	poz. 2987 z dnia 2020-03-09 (2020-03-24)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego <b>obręb Dybów Kolonia oraz części obrębów Radzymin i Wiktorów</b> na terenie gminy Radzymin – <b>część B</b>	II
49	255/XIX/2020 z dnia 2020-01-27	poz. 3536 z dnia 2020-03-17 (2020-04-01)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>obrębów Stary Janków</b> na terenie Gminy Radzymin	II
50	281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06	poz. 4714 z dnia 2020-04-17 (2020-05-02)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>części obrębów Ciemne</b> na terenie gminy Radzymin	II
51	282/XXI/2020 z dnia 2020-04-06	poz. 4744 z dnia 2020-04-20 (2020-05-05)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin dla <b>obrębów Stary Dybów</b>	II
52	270/XX/2020 z dnia 2020-03-03	poz. 4713 z dnia 2020-04-17 (2020-05-18)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Ciemne Etap 1-B.</b>	II

53	302/XXII/2020 z dnia 2020-06-01	poz. 7431 z dnia 2020-07-06 (2020-07-21)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>obrębu Zwierzyniec</b> na terenie gminy Radzymin	II
54	349/XXV/2020 z dnia 2020-09-28	poz. 11364 z dnia 2020-11-19 (2020-12-20)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 4A</b>	II
55	383/XXVII/2020 z dnia 2020-12-14	poz. 12951 z dnia 2020-12-16 (2020-12-31)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 8 – część A</b>	II
56	367/XXVI/2020 z dnia 2020-11-09	poz. 13252 z dnia 2020-12-24 (2021-01-08)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>części obrębu Arciechów</b>	II
57	399/XXVIII/2021 z dnia 2021-01-25	poz. 1752 z dnia 2021-03-02 (2021-03-17)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu 05-09</b> na terenie gminy Radzymin	II
58	400/XXVIII/2021 z dnia 2021-01-25	poz. 1753 z dnia 2021-03-02 (2021-03-17)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 7 – część A</b>	II
59	445/XXXII/2021 z dnia 2021-05-31	poz. 6241 z dnia 2021-07-12 (2021-07-27)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Łosie</b> na terenie Gminy Radzymin	II
60	465/XXXIII/2021 z dnia 2021-06-28	poz. 7291 z dnia 2021-08-17 (2021-09-01)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla obrębu Cegielnia</b> , na terenie gminy Radzymin - <b>część „A-2”</b>	II
61	466/XXXIII/2021 z dnia 2021-06-28	poz. 7292 z dnia 2021-08-17 (2021-09-01)	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 7 – część B</b>	II

Biorąc pod uwagę przepisy prawne – ustawy na podstawie których zostały sporządzone poszczególne plany (formę i zawartość tekstów oraz skalę rysunków), a także daty ich zatwierdzenia, obowiązujące plany podzielono na grupy:

**Plany uchwalone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.**

w ramach których wyróżnia się:

- plan miasta i gminy Radzymin zatwierdzony w 1998 r. (poz. 1 w tabeli nr 1), który stanowił pierwotny plan całej gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin został zatwierdzony uchwałą Nr 430/LI/98 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 19 czerwca 1998 r. i obecnie stanowi dokument obowiązujący dla ok. 35% powierzchni gminy (na zał. nr 1 – oznaczono kolorem jasnoszarym). Pozostała

powierzchnia gminy objęta jest planami nowszymi, które uchylały ustalenia pierwotnego dokumentu z 1998 r.

– plany zatwierdzone w latach 1999 – 2003 (poz. 2 – 9 w tabeli nr 1):

obejmują grupę planów uchwalonych jako zmiany pierwotnego dokumentu tj. miejscowego planu z 1998 r., zostały one również sporządzone w oparciu o ustawę z 1994 r. Obejmują one bardzo małe fragmenty gminy i w przeciwieństwie do planu z 1998 r. nie mają znaczącego udziału w pokryciu obszaru gminy miejscowymi planami.

W odniesieniu do zawartości merytorycznej wymienionych miejscowych planów, należy stwierdzić, że określają one ogólne przeznaczenie terenów i warunki ich zabudowy i zagospodarowania, adekwatne do skali rysunku planu tj. głównie 1:5000 oraz tylko fragmentarycznie 1:1000.

Analizowane miejscowe plany zostały sporządzone na podstawie poprzedniej ustawy z 1994 r., dlatego zarówno treść tekstowa, jak i graficzna dokumentu całkowicie nie odpowiada wymogom obecnie obowiązującej ustawy z 2003 r. (Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.).

Zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „rysunek planu sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000” (art. 16. ust. 1).

W związku ze sporządzaniem rysunków planów głównie w skali 1:5000 oraz fragmentarycznie 1:1000 (w odniesieniu do niewielkich osiedli mieszkaniowych), są one mało czytelne i o wiele mniej szczegółowe niż obecne dokumenty.

Pod względem formalnym całkowitej zmianie uległy wymagania dotyczące procedury planistycznej. Nie ma to jednak znaczenia dla ustaleń planów.

Wskazane powyżej plany zarówno pod względem merytorycznym, jak i formalnym nie uwzględniają wymogów obecnych przepisów.

**Plany uchwalone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.**, w ramach których wyróżnia się:

– plany zatwierdzone w latach 2004 – 2017 (poz. 10 - 32 w tabeli nr 1)

Jest to grupa planów uchwalona w okresie od wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. do 2017 r., czyli roku poprzedzającego okres niniejszej analizy.

- plany zatwierdzone w latach 2018 – 2021 (poz. 33 - 61 w tabeli nr 1), tj. w okresie objętym niniejszą „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Radzymin za lata 2018 – 2021...”. Plany sporządzone w okresie ostatnich 4 lat, są zdecydowanie najbardziej aktualne, zwłaszcza w odniesieniu do zamierzeń inwestycyjnych zarówno publicznych jak i prywatnych oraz oczekiwań mieszkańców.

Wymienione powyżej plany uwzględniają zarówno w treści jak i skali rysunku wymagany zakres i formę miejscowego planu określoną w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz aktualne wymogi innych przepisów prawa. Należy jednak zwrócić uwagę na dość duży udział planów sporządzonych na podstawie ustawy z 2003 r. przed nowelizacją jaka miała miejsce po wejściu w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) – wskazana sytuacja dotyczy 28 planów sporządzonych w latach 2004 – 2021 (poz. 10-23, 25-32, 34, 37, 38, 40, 46, 47, 52, 54 w tabeli nr 1).

Plany sporządzone na podstawie ustawy z 2003 r. to zdecydowana większość planów obowiązujących na terenie miasta i gminy Radzymin – aż 52 z 61, które łącznie pokrywają ok. 65% powierzchni gminy. Należy podkreślić dynamikę uchwalania planów w okresie objętym niniejszą analizą – aż 28 planów (co stanowi ok. 46% obowiązujących na terenie miasta i gminy planów) zostało uchwalonych w ciągu ostatnich 4 lat. Plany te pokryły ok. 30% powierzchni gminy. Powyższe wskazuje na bardzo sprawną procedurę sporządzania miejscowych planów, które zasadniczo odpowiadają bieżącym potrzebom gminy.

## **6.2 Projekty miejscowych planów w trakcie procedowania**

Zestawienie trwających procedur planistycznych dotyczących sporządzania miejscowych planów wraz z określeniem stanu zaawansowania zawiera poniższa tabela. Zasięgi obszarów objętych poszczególnymi planami przedstawiono na **zał. nr 1**. Liczba porządkowa w tabeli odpowiada numeracji na załączniku graficznym.



Miejscowe plany będące w trakcie sporządzania podzielono na 2 kategorie w zależności od stopnia zaawansowania procedury planistycznej tj.:

- wysoki stopień zaawansowania prac – do tej kategorii zaliczono plany dla których podjęto prace planistyczne – sporządzono projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko. Są to plany będące na etapie uzgodnień i opinii lub których procedury znajdują się na etapach późniejszych takich jak wyłożenie do publicznego wglądu bądź uchwalenie (w trakcie weryfikacji u Wojewody);
- niski stopień zaawansowania prac – do tej kategorii zakwalifikowano projekty dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu, natomiast nie podjęto jeszcze działań formalnych wynikających z procedury oraz nie sporządzono jeszcze projektu planu.

*Tabela nr 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Radzymin w trakcie procedury sporządzania*

L.p. /oznaczenie na zał. nr 1	Numer uchwały	Data uchwały	Nazwa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Stopień zaawansowania prac
1	338/XXX/2016	2016-11-21	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>obrębu Nowe Załubice</b> na terenie gminy Radzymin	wysoki
2	531/XLVI/2018	2018-01-29	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 8</b>	wysoki
	368/XXVI/2020	2020-11-09	zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>Radzymina Etap 8</b> (dzieląca obszar na część A i część B)	
3	195/XIV/2019	2019-09-30	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>części obrębu Słupno</b> , na terenie Gminy Radzymin	wysoki

4	256/XIX/2020	2020-01-27	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki</b> , na terenie Miasta i Gminy Radzymin	wysoki
5	350/XXV/2020	2020-09-28	w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej <b>części obrębu Emilianów</b> na terenie gminy Radzymin	wysoki
6	370/XXVI/2020	2020-11-09	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>części obrębu Nowy Janków</b> , na terenie gminy Radzymin	wysoki
7	371/XXVI/2020	2020-11-09	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>części obrębu Rżyska</b> , na terenie Gminy Radzymin	niski
8	409/XXIX/2021	2021-03-01	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>części obrębu Nadma w rejonie ulicy Kozia Góra</b> na terenie Gminy Radzymin	wysoki
9	408/XXIX/2021	2021-03-01	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>części obrębu Nadma w rejonie ulic Mostowej i Kozłówek</b> na terenie Gminy Radzymin	wysoki
10	501/XXXVI/2021	2021-09-27	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>części obrębów Łąki i Cegielnia oraz części obrębów 01-09 i 02-01</b> w Radzyminie	niski
11	502/XXXVI/2021	2021-09-27	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla <b>części obrębów 02-03 i 03-02</b> w Radzyminie	niski

12	503/XXXVI/2021	2021-09-27	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla północnej części obrębów Nadma</b> wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia	niski
13	511/XXXVI/2021	2021-10-18	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla północno - wschodniej części Radzymina oraz części obrębów Mokre i Zawady.</b>	niski

Do projektów miejscowych planów o wysokim stopniu zaawansowania prac zaliczono poz. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 i 9, natomiast do projektów o niskim stopniu zaawansowania prac zaliczono poz. 7, 10, 11, 12 i 13. Poniżej opisano etapy procedury dla procedowanych miejscowych planów kolejno od najbardziej zaawansowanych:

- poz. nr 2 (w odniesieniu do części B obszaru) została przyjęta uchwałą Nr 500/XXXVI/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 września 2021 r. i stanowi najbardziej zaawansowany projekt planu sporządzany dla gminy. Na dzień sporządzania niniejszej analizy wskazana uchwała była oceniana pod kątem legalności przez Wojewodę Mazowieckiego i nie została jeszcze opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego,
- poz. nr 1 jest na etapie po zakończeniu III wyłożenia do publicznego wglądu oraz jest gotowa do uchwalenia na kolejnej sesji Rady Miejskiej,
- poz. nr 5 jest w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu,
- poz. nr 4 i 6 są przygotowane do wyłożenia do publicznego wglądu,
- poz. nr 3, 8 i 9 są w trakcie etapu uzgodnień i opinii z instytucjami zewnętrznymi;
- poz. 7, 10, 11, 12 i 13 – są na etapie początkowych prac proceduralnych oraz wymagają sporządzenia projektu planu w oparciu o podjętą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu. Sposób zagospodarowania terenów nie jest jeszcze zdefiniowany i będzie ustalany na etapie sporządzania projektu planu.

Obecnie procedowane miejscowe plany obejmują m.in. obszary które wymagały aktualizacji w dostosowaniu do zwiększonego zainteresowania inwestycyjnego (np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 8 – poz. 2 w tabeli nr 2) oraz ze względu

na dużą nieaktualność obecnych dokumentów (np. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Załubice na terenie gminy Radzymin – poz. 1 w tabeli nr 2).

Procedowane projekty planów obejmują łącznie ok. 17% całkowitej powierzchni gminy i swoim zasięgiem w dużym stopniu obejmują obecnie obowiązujący plan z 1998 r. Uchwalenie procedowanych projektów wpłynie na zwiększenie powierzchni objętej dokumentami, które są dostosowane do wymogów obecnej ustawy z 2003 r.

### **6.3 Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Przeprowadzona i opisana powyżej analiza umożliwiła sformułowanie wniosków dotyczących aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące plany można podzielić na dwie grupy (wskazane w tabeli nr 1):

- I. Plany nieaktualne (w tabeli nr 1 pod poz. 1 - 9) – wskazane plany zostały sporządzone na podstawie ustawy z 1994 r. i zarówno pod względem merytorycznym jak i formalnym nie uwzględniają wymogów obecnych przepisów prawa. Ze względu na skalę rysunku planu często plany te to bardzo ogólne dokumenty, w których nie wskazuje się podstawowych elementów jak np. linie zabudowy. Mogą także zawierać nieaktualne zasięgi stref archeologicznych, elementy infrastruktury technicznej i inne. Ze względu na fakt, iż obejmują peryferyjne fragmenty miasta i gminy, bądź bardzo niewielkie powierzchniowo fragmenty w zasięgu terenów zurbanizowanych, wskazane w planach przeznaczenie terenów może być wystarczające dla dalszego rozwoju przestrzennego gminy, a zagospodarowanie może być realizowane na podstawie niniejszych dokumentów. Jednakże w miarę możliwości finansowych gminy zasadna jest aktualizacja ww. planów w dostosowaniu do obowiązujących przepisów prawa, zwłaszcza w odniesieniu do fragmentarycznych zmian (poz. 2 - 9).
- II. Plany aktualne (w tabeli nr 1 pod poz. 10 - 61) – mogące wymagać zmian w dostosowaniu do składanych wniosków, bieżących potrzeb rozwojowych gminy, zmian zachodzących w zagospodarowaniu tj. inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym oraz kierunków polityki przestrzennej ustalonych w studium gminy. Wskazane plany uwzględniają zarówno w treści jak i skali rysunku wymagany zakres i formę miejscowego planu określoną w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne wymogi obecnych przepisów prawa.

Graficzne przedstawienie stopnia aktualności obowiązujących miejscowych planów zostało przedstawione na **zał. nr 3** do niniejszej analizy.

## **7. Analiza wniosków w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

W analizowanych latach 2018 – 2021 łącznie wpłynęły 62 wnioski dotyczące obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których przestrzenne rozmieszczenie w odniesieniu do miejscowych planów zostało przedstawione na **zał. nr 1**. W analizie nie były brane pod uwagę wnioski, które wpłynęły w ramach obecnie procedowanych miejscowych planów (wskazanych w tabeli nr 2). Analiza wniosków pozwoliła stwierdzić, że:

- pierwsza grupa obejmuje plany do których złożono od 6 do 8 wniosków – opracowania dla których złożono największą liczbę wniosków – miejscowy plan dla północnej części gminy Radzymin – obręby: Arciechów, Popielarze, Stare Załubice (poz. 26) i miejscowy plan dla Radzymina Etap 4A (poz. 54);
- druga grupa obejmuje plany do których złożono od 3 do 5 wniosków – opracowania do których złożono średnią liczbę wniosków. Grupa ta objęła 3 miejscowe plany: miejscowy plan gminy Radzymin obejmujący obszar obrębu Emilianów (poz. 13), miejscowy plan dla obrębu Rżyska (poz. 16), miejscowy plan dla obrębu Nadma, na terenie gminy Radzymin – część A-1c (poz. 32);
- trzecia grupa obejmuje plany do których złożono od 0 do 2 wniosków – opracowania dla których nie ma wielkiego zainteresowania wśród mieszkańców lub są to plany niedawno uchwalone, dla których w ramach procedur rozpatrzono wnioski mieszkańców i są obecnie zasadniczo aktualne. Grupa ta obejmuje cały szereg planów, które dotyczą obszarów zlokalizowanych głównie w mieście Radzymin, ale również w części wiejskiej np. miejscowe plany dla obrębów: Łosie, Stary Dybów, Dybów Kolonia, Ciemne, Wiktorów;
- czwarta grupa obejmuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin z 1998 r., do którego złożono 22 wnioski. Ich największa liczba dotyczyła obrębu Łąki (7 wniosków), obrębu 01-01 (5 wniosków), obrębu Nadma (4 wnioski) oraz obrębu

Zawady (2 wnioski). Pojedyncze wnioski dotyczyły również obrębów: 05-03, Mokre, Nowe Załubice, Ruda.

Ww. wnioski dotyczą głównie zmiany przeznaczenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmian w układzie komunikacyjnym, zniesienia przeznaczenia leśnego ustalonego w miejscowym planie i innych.

Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że liczba wniosków dotyczących obowiązujących dokumentów jest stosunkowo niewielka, co wynika z bardzo dynamicznego procesu uchwalania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Radzymin, które w ramach przeprowadzanych procedur planistycznych biorą pod uwagę zasadność uwzględnienia zgłaszanych wniosków.

## **8. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Radzymin – ruch budowlany w świetle obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę**

### **8.1 Przeznaczenie terenów wg obowiązujących miejscowych planów oraz rezerwy terenów budowlanych**

Przeznaczenie terenów wg obowiązujących miejscowych planów oraz rezerwy terenów budowlanych zostały przedstawione na **zał. nr 2** do niniejszej analizy. Różnorodne przeznaczenie terenów ustalonych w 61 obowiązujących na terenie gminy Radzymin planach zostało sklasyfikowane, w sposób który umożliwił wskazanie 7 głównych grup terenów. Są to:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które obejmują zarówno tereny samodzielnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i te z towarzyszącymi usługami;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o różnej intensywności, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej z dużym udziałem zieleni, zabudowy rekreacji indywidualnej (w ramach której często dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, które obejmują tereny produkcyjne, przemysłowe, składów i magazynów, często z towarzyszącą funkcją usługową;
- tereny zabudowy usługowej, które obejmują tereny usługowe o różnorodnej funkcji, w tym tereny usług publicznych, tereny usługowe z dopuszczeniem realizacji zabudowy

mieszkaniowej, a także tereny usługowe z dużym udziałem zieleni jak np. tereny sportu i rekreacji;

- tereny infrastruktury technicznej i eksploatacji surowców, które obejmują tereny związane z wydobyciem i eksploatacją surowców oraz tereny infrastruktury gazowniczej, elektroenergetycznej, gospodarki ściekowej itp.;
- tereny rolnicze, łąk i pastwisk, zieleni miejskiej, które obejmują szeroko pojęte tereny biologicznie czynne (z wyłączeniem lasów) – upraw rolnych, nieużytków zielonych, łąk i pastwisk w dolinach rzek, a także zieleni miejską tj. parki, skwery i cmentarze;
- tereny lasów, w ramach których mieszczą się zarówno lasy we własności prywatnej jak i Skarbu Państwa.

Analiza przestrzennego rozmieszczenia przeznaczenia terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu pozwoliła wysnuć następujące wnioski dotyczące kształtowania stref funkcjonalnych w gminie Radzymin:

Tereny zabudowy wielorodzinnej, które stanowią najbardziej intensywne obszary w gminie, koncentrują się prawie wyłącznie w części centralnej gminy – w ramach obrębów 03-01, 03-03, 03-04 i 05-05 miasta Radzymin. W przeważającej części są one już zainwestowane.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tworzą wyraźne skupisko w części centralnej gminy. Obejmują prawie wszystkie obręby z obszaru miasta, za wyjątkiem obrębów zlokalizowanych po stronie zachodniej gminy, które mają charakter leśny. Rozwój funkcji mieszkaniowej w części centralnej jest naturalną tendencją, w związku z bliskością podstawowych usług i dostępnością do wytworzonego układu komunikacyjnego. Analiza w zakresie występujących rezerw terenów budowlanych wskazuje, że obszary w części centralnej są w bardzo dużym stopniu już zagospodarowane.

Duża podaż terenów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występuje również w części południowej gminy – obręby: Sieraków, Słupno, Cegielnia, Ciemne, Rżyska, Nadma oraz północnej części gminy – obręby: Arciechów, Stare Załubice, Borki, Ruda, Łosie. Przeprowadzona analiza wskazuje, że w przeciwieństwie do części centralnej gminy, tereny te w dużym stopniu nie zostały jeszcze zagospodarowane i posiadają duże rezerwy terenów budowlanych dla przyszłych inwestycji.

Natomiast w odniesieniu do terenów dla rozwoju działalności gospodarczych, można stwierdzić że wyraźne pasmo terenów zabudowy produkcyjno-usługowych kształtuje się

wzdłuż trasy ekspresowej S8, zlokalizowanej we wschodniej części gminy. Strefa ta obejmuje obręby: Emilianów, Stary Dybów, Dybów Kolonia, Ciemne, Stary Janków oraz Nadmę. Analiza rezerw terenów budowlanych wykazała duży udział niezainwestowanych działek budowlanych w tym rejonie. Należy jednak zauważyć że strefa ta funkcjonuje od niedawna – plany które ją ustaliły były uchwalone głównie w latach 2019 – 2020. Drugi większy obszar występowania zabudowy produkcyjno-usługowej koncentruje się w części miejskiej gminy – obręby: 01-02, 01-07, 01-08 i są to tereny w dużym stopniu zainwestowane.

W pobliżu dawnego przebiegu drogi krajowej nr 8 oraz w pobliżu strefy działalności produkcyjno-usługowej można wyróżnić największe skupisko terenów usługowych (obręby 05-8 i 05-09), które obecnie nie są zainwestowane. Poza tym tereny zabudowy usługowej są rozdrobnione na całym obszarze gminy, w zależności od zapotrzebowania i koncentracji terenów mieszkaniowych.

W gminie można wyróżnić również występujące punktowo tereny infrastruktury technicznej i eksploatacji surowców, które obejmują zwykle niewielkie powierzchniowo tereny i są zlokalizowane np. w obrębach: Łosie, Zawady, Mokre, 01-08, 02-01.

Uzupełnienie terenów budowlanych stanowią tereny naturalne – zieleni niskiej oraz lasów. Tereny zieleni niskiej występują głównie w północnej części gminy – szczególnie w dolinie rzeki Rządzy, a także w dolinie rzeki Czarnej (obręb Nadma) i obrębie Łąki. Tereny leśne obejmują dość dużą powierzchnię gminy i otaczają tereny budowlane głównie od strony południowej i zachodniej. Dość duże kompleksy leśne występują również w części północnej gminy.

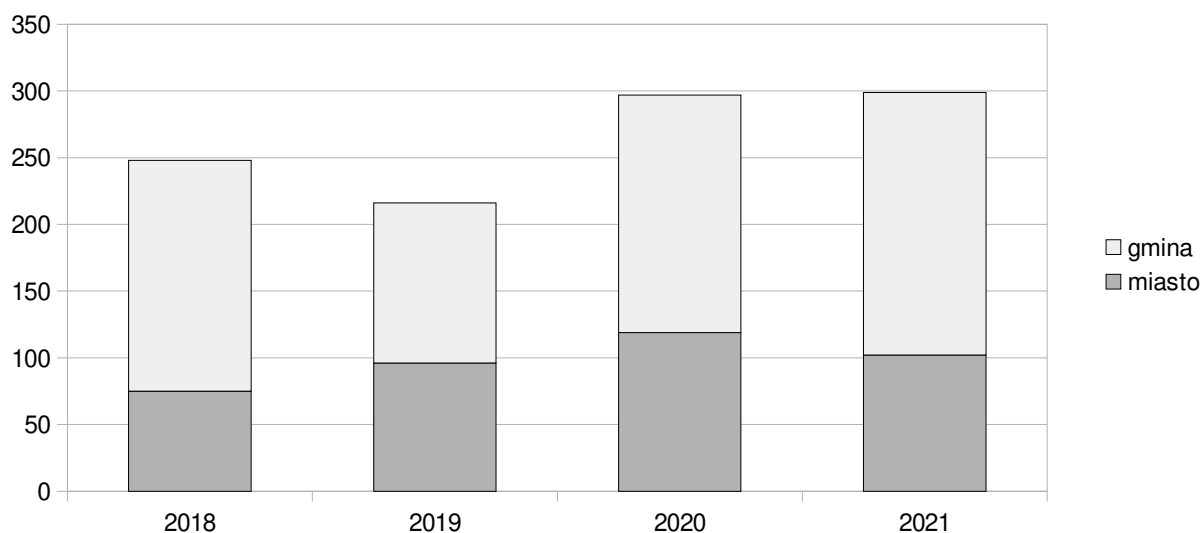
## **8.2 Decyzje o pozwoleniu na budowę**

W latach 2018 - 2021 dla gminy Radzymin wydano łącznie ok. 4 tysiące decyzji o pozwoleniu na budowę. Wszystkie dane dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę pochodzą ze strony Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego ([www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl)) wg stanu na dzień 31 października 2021 r. Przedmiotowe decyzje poddano segregacji, która miała na celu wyszczególnienie decyzji o pozwoleniu na budowę, które mogły zilustrować ruch budowlany w gminie. W niniejszej analizie nie brano zatem pod uwagę decyzji o pozwoleniu na budowę, które dotyczyły: infrastruktury technicznej, przebudowy bądź rozbudowy budynków istniejących, budynków gospodarczych, realizacji układu komunikacyjnego, a także zmian decyzji o pozwoleniu na budowę. Uwzględniono natomiast decyzje o pozwoleniu na budowę,



które dotyczyły nowych budynków mieszkaniowych, rekreacji indywidualnej, usługowych bądź produkcyjnych.

**Wykres nr 1.** Liczba obiektów budowlanych realizowanych na podstawie uzyskanych w latach 2018 - 2021 decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obszar gminy i miasta



(źródło danych: [www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl))

Przeprowadzona analiza wykazała, że w okresie objętym analizą, czyli od 1 stycznia 2018 do 31 października 2021 r., największym ruchem budowlanym odznaczał się rok 2020 oraz rok 2021 (pomimo braku uwzględnienia miesięcy listopada i grudnia 2021 w niniejszej analizie) – decyzje o pozwoleniu na budowę wydano dla prawie 300 obiektów budowlanych. Większym zainteresowaniem inwestycyjnym w całym badanym okresie cieszyły się obręby położone w obszarze wiejskim gminy Radzymin (południowa część gminy), jednakże również obszar miejski wykazywał się dużym ruchem budowlanym.

**Tabela nr 3.** Liczba obiektów budowlanych realizowanych na podstawie uzyskanych w latach 2018 - 2021 decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na funkcje

Funkcja /Rok	Budynki mieszkalne wielorodzinne	Budynki mieszkalne jednorodzinne	Budynki rekreacji indywidualnej	Budynki usługowe	Budynki produkcyjno-usługowe, składy, magazyny
2018	1	229	1	6	11
2019	1	197	6	6	6
2020	2	273	3	6	13
2021	2	269	10	8	10

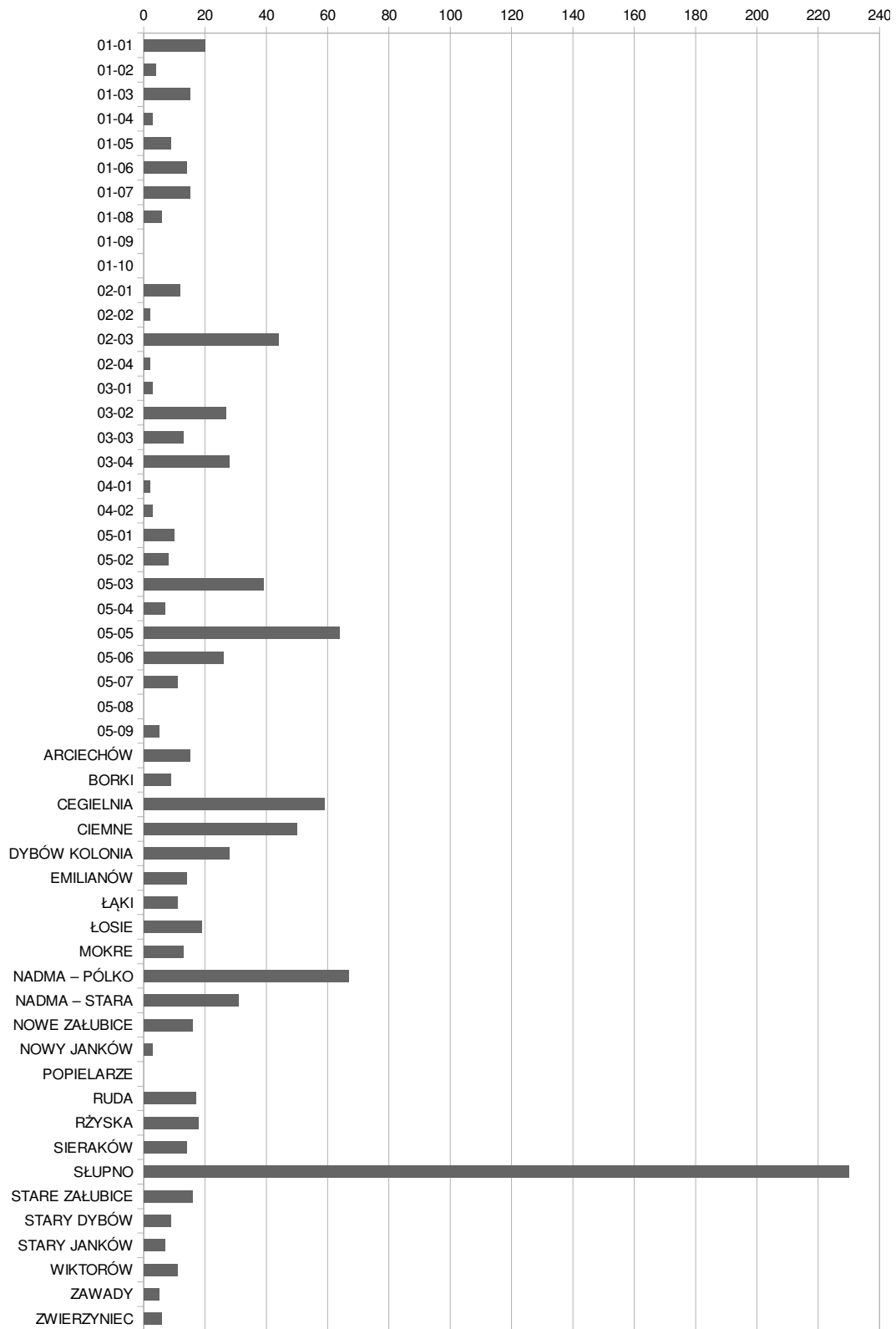
suma	6	968	20	26	40
------	---	-----	----	----	----

(źródło danych: [www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl))

Dane zawarte w powyższej tabeli pozwalają na następujące spostrzeżenia. W gminie Radzymin największy udział spośród nowych obiektów budowlanych dla których uzyskano decyzje o pozwoleniu na budowę, stanowiły budynki mieszkalne jednorodzinne – ponad 90% wszystkich obiektów budowlanych. Pozostałe analizowane kategorie funkcjonalne obiektów budowlanych kształtowały się na mniej więcej podobnym poziomie z niewielką przewagą dla zabudowy produkcyjno-usługowej – nie zaobserwowano jednak znaczącej dominacji jednej z funkcji. Również w podziale na poszczególne lata ich liczba kształtowała się na mniej więcej stałym poziomie.

Charakterystykę ruchu budowlanego w podziale na obręby geodezyjne przedstawiono na **zał. nr 2** do niniejszej analizy oraz na wykresie nr 2.

**Wykres nr 2.** Liczba obiektów budowlanych realizowanych na podstawie uzyskanych w latach 2018 - 2021 decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby



(źródło danych: [www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl))

Analiza przestrzennego rozmieszczenia decyzji o pozwoleniu na budowę pozwoliła stwierdzić, że największym ruchem budowlanym odznacza się południowa część gminy – rejon położony najbliżej m. st. Warszawy, odznaczający się dogodnym połączeniem komunikacyjnym ze stolicą. Wśród obrębów największy ruch budowlany występuje w obrębie Słupno (wydane pozwolenia na ok. 230 obiektów budowlanych), który zdecydowanie wyróżnia się na tle pozostałych obrębów w gminie. W obrębie Słupno liczna obiektów budowlanych na które uzyskano pozytywne decyzje o pozwoleniu na budowę przewyższa ponad dwukrotnie pozostałe obręby odznaczające się wysokim zainteresowaniem inwestorów, takie jak obręb Nadma (wydane pozwolenia na ok. 98 obiektów budowlanych, z których sołectwo Nadma Pólko objęło ok. 67 obiektów budowlanych, a sołectwo Nadma Stara ok. 31 obiektów budowlanych), obręb 05-05 (ok. 64 obiekty budowlane), obręb Cegielnia (ok. 59 obiektów budowlanych) i obręb Ciemne (ok. 50 obiektów budowlanych).

Samo śródmiejskie centrum nie wykazuje dużego ruchu budowlanego, co może być związane z dużym stopniem zagospodarowania obszaru i niewielkim udziałem terenów dla nowych inwestycji budowlanych – dotyczy to obrębów: 03-01, 04-01, 04-02, 05-01. Zwiększony ruch budowlany występuje w otoczeniu ścisłego centrum Radzimina – obręb 05-05, 05-06, 02-03, a także obręby Cegielnia i Ciemne.

Znacznie mniejsze zainteresowanie inwestycyjne występuje w obrębach położonych w północnej części gminy – w oddaleniu od ścisłego centrum miasta, a zwłaszcza w obrębach Popielarze, Zawady, Zwierzyniec, a także w obrębach miejskich o charakterze leśnym tj. 01-10, 01-02, 01-08, 01-09.

W związku z dynamicznym ruchem budowlanym:

- w obrębie Słupno oraz rozdrobnieniem sposobu zagospodarowania terenów w ramach różnych obowiązujących planów, Rada Miejska w Radziminie podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Słupno, na terenie Gminy Radzimin, w celu uporządkowania i weryfikacji sposobu zagospodarowania obszaru (poz. 3 w tabeli nr 2),
- w obrębie 05-05, Rada Miejska w Radziminie podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 8, w celu uporządkowania i weryfikacji sposobu zagospodarowania obszaru. Obszar ten w późniejszym etapie został podzielony na osobno uchwalane części. Część A obejmująca

jego północną część została uchwalona na koniec 2020 r. (poz. 55 w tabeli nr 1), natomiast część B jest obecnie na ostatnim etapie procedury – projekt przygotowano do uchwalenia (poz. 2 w tabeli nr 2).

Analiza ruchu budowlanego w świetle wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę wykazała również zasadność uporządkowania sposobu zagospodarowania terenów położonych:

- w obrębie 05-03 – w celu zabezpieczenia układu komunikacyjnego (który obecnie jest niepełny) dla obsługi przyszłych inwestycji, a także zabezpieczenie pasa terenu pod realizację drogi lokalnej o znaczeniu strukturalnym wskazanej w obowiązującym studium gminy,
- w obrębie Nadma – w celu aktualizacji zasięgu terenów zagrożenia powodziowego oraz stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia, co umożliwi poszerzenie terenów budowlanych.

### **8.3 Decyzje o warunkach zabudowy**

Pełne pokrycie miejscowymi planami obszaru gminy Radzymin umożliwia sporządzenie projektów budowlanych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych w oparciu o ustalenia planów, bez konieczności sporządzania decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Powyższe zdecydowanie usprawnia proces inwestycyjny oraz eliminuje koszty sporządzania ww. decyzji ponoszone przez budżet gminy. Taki stan podnosi również atrakcyjność gminy dla potencjalnych inwestorów.

## **9. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Przeprowadzone i opisane wcześniej analizy umożliwiły sformułowanie wniosków w postaci programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na **zał. nr 3** do niniejszej analizy wyróżniono:

- obszary objęte obowiązującymi planami, które generalnie są aktualne (oznaczone na schemacie kolorem białym), ale nie wyklucza się ich zmian w zależności od bieżących potrzeb gminy, zgłaszanych wniosków, zmieniających się uwarunkowań oraz w dostosowaniu do kierunków polityki przestrzennej ustalonej w zmianie studium.

Powyższe dotyczy wszystkich planów uchwalonych na podstawie ustawy z 2003 r. – oznaczone numerami od 10 do 61 w tabeli nr 1.

Dla planów w których wyznaczono strefę działalności gospodarczej zlokalizowanej wzdłuż trasy ekspresowej S8 wskazuje się zasadność weryfikacji parametrów zagospodarowania w dostosowaniu do ustaleń wprowadzonych w obowiązującej zmianie Studium. Kolejne zmiany obecnie aktualnych planów mogą się wiązać z potrzebą sukcesywnego poszerzania ww. strefy działalności gospodarczej.

- obszary objęte obowiązującymi planami, które są nieaktualne i wymagają zmian w dostosowaniu do obowiązujących przepisów (oznaczone na schemacie kolorem szarym)  
– które mogą dalej regulować sposób zagospodarowania terenów, jednak ze względu na dezaktualizację wynikającą z bardziej ogólnej formy zapisu ustaleń, wskazuje się zasadność ich sukcesywnej aktualizacji. W pierwszej kolejności zmiany te powinny obejmować tereny przeznaczone pod realizację funkcji budowlanych w dostosowaniu do potrzeb i możliwości finansowych gminy.

Powyższe dotyczy wszystkich planów uchwalonych na podstawie ustawy z 1994 r. – oznaczone numerami od 1 do 9 w tabeli nr 1.

- obszary objęte planami będącymi w trakcie opracowania na etapie zaawansowanym, które winny być zakończone i uchwalone (oznaczone na schemacie kolorem pomarańczowym), tj. wszystkie plany, dla których w ostatnim czasie podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów oraz sporządzono dla nich projekty planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (projekty planów będące na etapie zaawansowanych prac) – oznaczone numerami od 1 do 6 oraz 8 i 9 w tabeli nr 2.
- obszary objęte planami będącymi w trakcie opracowania na etapie początkowym, dla których należy sporządzić projekt planu (oznaczone na schemacie kolorem żółtym), tj. plany, dla których w ostatnim czasie podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów, jednak nie podjęto jeszcze działań formalnych wynikających z procedury oraz nie sporządzono jeszcze projektu planu (projekty planów będące na etapie początkowych prac) – oznaczone numerami 7 oraz od 10 do 13 w tabeli nr 2.

Spośród obszarów objętych planami będącymi w trakcie opracowania można wyszczególnić:

- 6 planów, które stanowią aktualizację w całości lub prawie w całości planu z 1998 r. (poz. 1, 4, 6, 8, 9, 10 w tabeli nr 2),

- 5 dotyczy dalszego uszczegółowienia lub weryfikacji sposobu zagospodarowania terenów w obecnie ustalonych planach, w tym w dostosowaniu do kierunków polityki przestrzennej wyznaczonych w obowiązującej zmianie Studium (poz. 2, 5, 7, 11, 12 w tabeli nr 2),
- 2 dotyczą ustalenia spójnej dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej dla zagospodarowania oraz wytyczenia układu komunikacyjnego (poz. 3, 13 w tabeli nr 2).
- obszary wskazane do sporządzenia nowych miejscowych planów w perspektywie (oznaczone na schemacie kolorem zielonym) tj. orientacyjny zasięg obszarów które proponuje się w przyszłości objąć uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planu:
  - obszar zlokalizowany we wschodniej części gminy w obrębach Wiktorów, Stary Janków, Dybów Kolonia, Ciemne, ze wskazaniem dostosowania obecnych ustaleń miejscowych planów do kierunków polityki przestrzennej wyznaczonych w obowiązującej zmianie Studium – poszerzenie terenów produkcyjno-usługowych oraz weryfikacja wskaźników zagospodarowania terenów (oznaczony lit. **A** na zał. nr 3);
  - obszar zlokalizowany w północnej części gminy w obrębie 01-01, ze wskazaniem weryfikacji zasięgu terenów rekreacji indywidualnej oraz terenów mieszkaniowych (oznaczony lit. **B** na zał. nr 3);
  - obszar zlokalizowany w środkowej części gminy, na wschód od ścisłego centrum Radzymina (obejmujący obręb 05-03 o dużym ruchu budowlanym), ze wskazaniem zabezpieczenia terenu dla realizacji układu komunikacyjnego, w tym ustalonego w obowiązującej zmianie Studium, jak również doprowadzenia do spójności sposobu zagospodarowania terenu, które jest obecnie ustalone w kilku obowiązujących planach (oznaczony lit. **C** na zał. nr 3);
  - obszar zlokalizowany w środkowej części gminy w obrębach 05-06, 05-07, 05-08, ze wskazaniem weryfikacji dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej oraz układu komunikacyjnego ustalonych w obowiązującym planie (oznaczony lit. **D** na zał. nr 3);
  - obszar zlokalizowany w południowej części gminy w obrębie Nadma, ze wskazaniem aktualizacji zasięgu terenów zagrożenia powodziowego oraz dostosowanie terenów budowlanych do ich zasięgów (oznaczony lit. **E** na zał. nr 3);
  - obszar zlokalizowany we wschodniej części gminy w obrębie Rżyska, ze wskazaniem dalszego uszczegółowienia lub weryfikacji sposobu zagospodarowania terenów



w obecnie ustalonych planach, w tym w dostosowaniu do przyszłościowych zmian w ramach kierunków polityki przestrzennej wyznaczonych w Studium (oznaczony lit. **F** na zał. nr 3);

- obszar zlokalizowany we wschodniej części gminy w obrębie Wiktorów, ze wskazaniem dalszego uszczegółowienia lub weryfikacji sposobu zagospodarowania terenów w obecnie ustalonych planach, w tym w dostosowaniu do przyszłościowych zmian w ramach kierunków polityki przestrzennej wyznaczonych w Studium (oznaczony lit. **G** na zał. nr 3);

Zasięg obszarów wskazanych do objęcia nowymi miejscowymi planami i oznaczonych na zał. nr **3** ma charakter orientacyjny i może być uszczegółowiony lub skorygowany na etapie przygotowywania projektu uchwały o przystąpieniu. Należy podkreślić, że przedmiotowy program sporządzania miejscowych planów ma charakter kierunkowy i jego realizacja będzie uzależniona od możliwości finansowych gminy.

Powyżej wskazane propozycje oznaczone na zał. nr **3** nie wykluczają sporządzenia planów dla innych fragmentów gminy, w związku ze zgłoszeniem licznych wniosków indywidualnych, zaistnieniem nowych potrzeb rozwojowych oraz konieczności dostosowania ustaleń planów do kierunków polityki przestrzennej wskazanych w Studium.

## **10. Wyniki analizy**

### **10.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Przeprowadzone analizy uprawniają do sformułowania następujących wniosków w odniesieniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin przyjętego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r.:

- Pod względem merytorycznym:
  - określone w opracowaniu uwarunkowania oraz wskazane kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy generalnie pozostają aktualne, jednak wskazuje się zasadność punktowych zmian,
  - aktualizacji wymagają m.in.: zasięgi i przeznaczenia poszczególnych terenów ze względu na występujące zamierzenia i potrzeby inwestycyjne – głównie związane

z poszerzeniem terenów produkcyjno-usługowych wzdłuż trasy S8, uwzględnienie wprowadzanych zmian w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w obszarach gdzie planuje się wprowadzenie terenów budowlanych np. w obrębie Nadma, granice terenów zamkniętych, złóż surowców i innych.

- Pod względem formalnym:

- obowiązujące studium zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), określającej m.in. procedurę jego sporządzania oraz zawartość. Ponadto, aktem prawnym określającym zakres studium było rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233),
- procedura sporządzenia studium i jego zawartość merytoryczna spełniły wszystkie wymogi obowiązujących w czasie jego opracowania przepisów, również w zakresie prowadzenia zbiorów danych przestrzennych określonych w Rozdziale 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) poprzez opracowanie dodatkowego załącznika do uchwały zatwierdzającej dokument zawierający dane przestrzenne w postaci cyfrowej.

## **10.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że:

- w związku z pełnym pokryciem gminy miejscowymi planami, zagospodarowanie przestrzeni w gminie będzie opierać się wyłącznie w oparciu o ustalenia planów, bez konieczności sporządzania decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały opracowane i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich treść zawiera znacząco mniej szczegółów niż

stanowi obowiązująca ustawa. W miarę potrzeb oraz możliwości finansowych gminy można dokonywać ich zmian w trybie obowiązujących przepisów, w tym art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalane na podstawie ustawy z 2003 r. zachowują aktualność, zarówno pod względem merytorycznym jak i formalnym, z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania zmian w zależności od bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań. Jako najbardziej aktualne ze względu na czas uchwalania, wskazuje się plany uchwalane w latach 2018 – 2021, tj. w okresie objętym niniejszą analizą,
- zaleca się dokończenie i uchwalenie projektów planów sporządzonych na podstawie już podjętych uchwał, które ustalą zaktualizowany sposób zagospodarowywania terenów,
- w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano obszary, dla których zalecane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności oraz w perspektywie. Ich realizacja ma na celu umożliwienie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych, porządkowania istniejącego zagospodarowania oraz racjonalizację przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Program powinien być realizowany poprzez sukcesywne przystępowanie do sporządzenia poszczególnych opracowań w miarę możliwości wynikających z funkcjonowania gminy.