

**UCHWAŁA NR XIII/77/2025
RADY GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK**

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz
planów miejscowych w gminie Gołymin-Ośrodek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153), oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z ar. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Gołymin-Ośrodek uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje wnioski przedstawione w opracowaniu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gołymin-Ośrodek”, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W wyniku dokonanej analizy:

- 1) uznaje za aktualne obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek”, przyjęte Uchwałą Nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r., które zostało zmienione Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 maja 2023 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek;
- 2) stwierdza konieczność dokonywania sukcesywnych zmian obowiązujących w Gminie Gołymin-Ośrodek miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku ze stwierdzeniem ich częściowej nieaktualności, zgodnie z wnioskami przedstawionymi w opracowaniu, o którym mowa w §1 ust. 1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

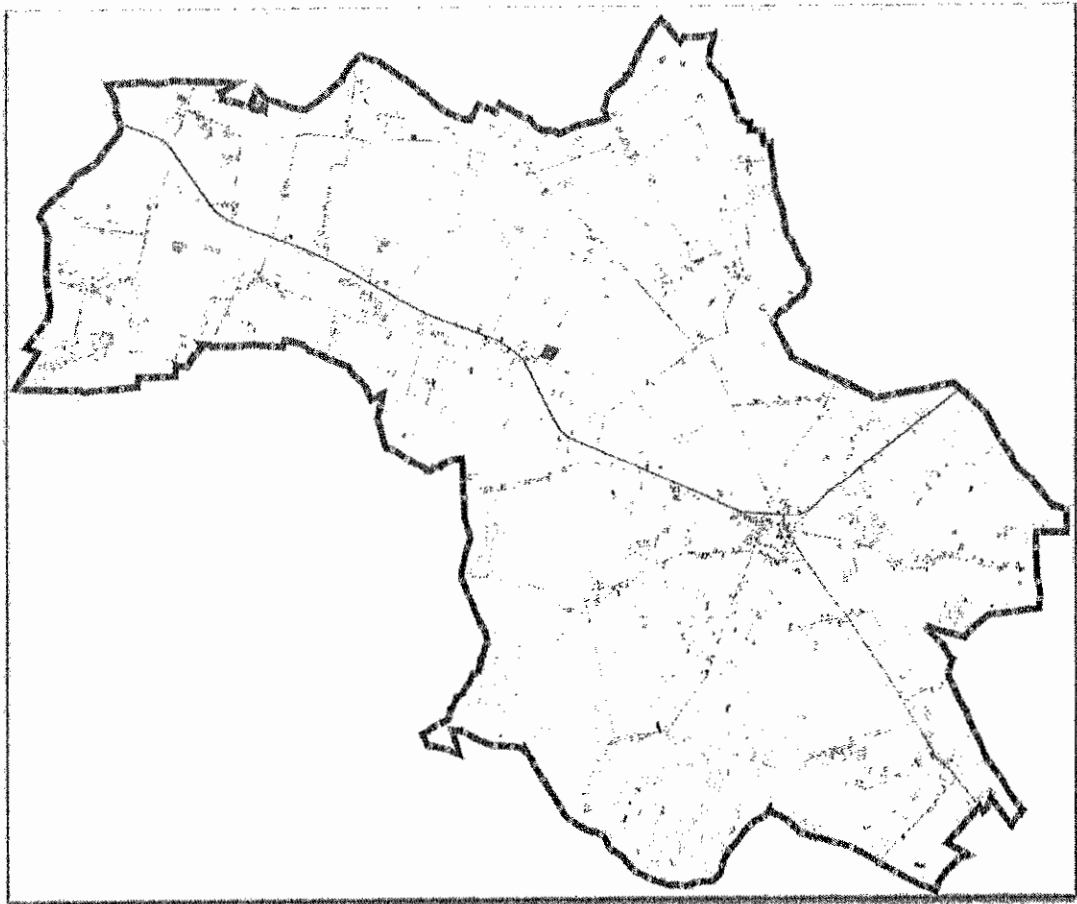
Przewodnicząca Rady

Agnieszka Fabisiak

Agnieszka Fabisiak

Załącznik do uchwały nr XIII/77/2025
Rady Gminy Gołymín-Ośródek
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK



Gołymín-Ośródek, czerwiec 2025

Spis treści

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA	3
2. CHARAKTERYSTYKA GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK	4
3. SYTUACJA PLANISTYCZNA W GMINIE GOŁYMIN-OŚRODEK	10
4. RUCH BUDOWLANY W GMINIE GOŁYMIN-OŚRODEK	10
5. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
5.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
5.2. ANALIZA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z WYMOGAMI OKREŚLONYMI W USTAWIE O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	21
5.3. ANALIZA WNIOSKÓW O ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	23
6. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	33
7. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BĘDĄCE W TRAKCIE SPORZĄDZANIA	34
8. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	38
8.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	38
8.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ REKOMENDACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY	39
9. PODSUMOWANIE	45
SPIS RYSUNKÓW	48
SPIS TABEL	49
SPIS WYKRESÓW	50

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami). Wraz z reformą planowania przestrzennego, 24 września 2023 r. znowelizowana została treść art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono, że ocena aktualności dotyczy planu ogólnego i planu miejscowego. Jak wynika jednak z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688) *do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, (...), przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.* W związku z tym, że Gmina Gołymin-Ośrodek nie posiada uchwalonego planu ogólnego niniejsza analiza dotyczy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych i polegać będzie na analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenie postępów w opracowaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania; z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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.

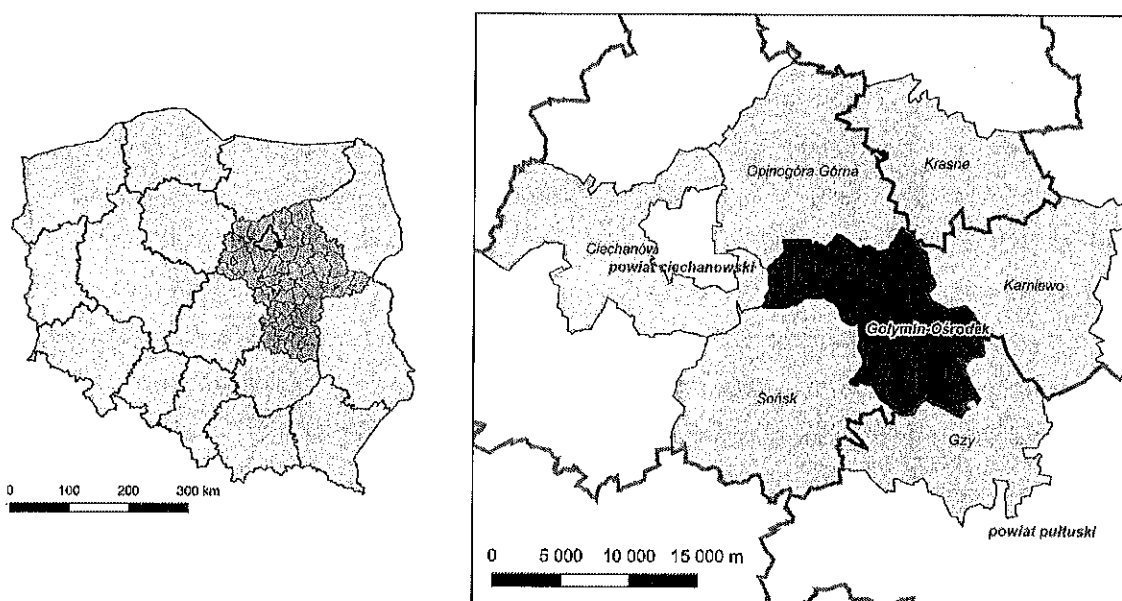
Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do sporządzenia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

Poprzednia *Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Gołymin-Ośrodek* była przyjęta Uchwałą Nr XXVI/136/2017 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 28 marca 2017 r., w swej treści analizowała wnioski składane w okresie od 2010 r. do początku 2017 r. W niniejszej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Gołymin-Ośrodek opisana jest sytuacja planistyczna gminy, zmiany dokonane od 2017 r. w dokumentach planistycznych oraz rozpatrzone zostały wnioski składane w latach 2017 – 2025.

2. Charakterystyka gminy Gołymin-Ośrodek

Gołymin-Ośrodek jest gminą wiejską położoną w północnej części województwa mazowieckiego, w południowo-wschodniej części powiatu ciechanowskiego. Swym zasięgiem obejmuje 11 070,95 ha. Administracyjnie Gołymin-Ośrodek graniczy z gminami:

- Opinogóra Górna - od północy,
- Karniewo - od wschodu,
- Krasne - od wschodu,
- Gzy - od południa,
- Ciechanów [gmina wiejska] – od zachodu,
- Sońsk - od południowego- zachodu.



Rysunek 1. Położenie analizowanego obszaru na tle podziału administracyjnego kraju
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Państwowego Rejestru Granic

Miejscowość gminna oddalona jest od Ciechanowa o ok 9km, od Przasnysza o ok 15km, od Makowa Mazowieckiego o ok 13km, od Mławy o ok 35km, od Płocka o ok 80km, od Warszawy o ok 90km. Głównymi arteriami komunikacyjnymi przebiegającymi przez teren gminy są: droga krajowa nr 60 (relacji Łęczyca – Ostrów Mazowiecka) oraz droga wojewódzka nr 618 (relacji Gołymin-Ośrodek – Wyszaków). Przez analizowany teren nie prowadzą linie kolejowe. Droga krajowa i wojewódzka zapewniają zewnętrzne powiązania drogowe. Układ komunikacyjny uzupełniany jest przez drogi powiatowe, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne. Z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wynika, że planowana jest budowa obwodnicy Ciechanowa w ciągu DK60.

Gmina Gołymin-Ośrodek na koniec grudnia 2024 r. zamieszkiwana była przez 3 442 mieszkańców, gęstość zaludnienia wynosiła 31,1 osób/km². Pod względem jednostek podziału terytorialnego gmina składa się z 29 sołectw: Nieradowo, Garnowo Duże, Ruszkowo, Nowy Gołymin, Mierniki, Gołymin-Ośrodek, Gogole Wielkie, Osiek Górny, Pajewo-Szwelice, Wróblewo, Osiek-Aleksandrowo, Wola Gołymińska, Morawka, Osiek-Wólka, Obiedzino Górne, Stare Garnowo, Watkowo, Nasierowo Dziurawieniec, Wróblewko, Nasierowo Górne, Stary Kałęczyn, Zawady Dworskie, Pajewo Wielkie, Konarzewo-Marcisze, Smosarz-Dobki, Wielgołęka, Gołymin-Północ, Gołymin-Południe, Morawy-Kafasy. Na podstawie analizy sytuacji demograficznej Gminy Gołymin-Ośrodek można wyciągnąć wnioski, że jest to jednostka wyludniająca się, ze starzejącą się strukturą ludności.

Pod względem infrastrukturalnym stwierdza się, że przez gminę nie prowadzą sieci przesyłowe (elektroenergetyczne wysokich napięć, gazowe). Na terenie gminy planowana jest budowa stacji transformatorowej WN/SN (GPZ Gołymin), na potrzeby jej zasilania planuje się budowę linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia relacji GPZ Chrzanówek – GPZ Pułtusk. Występująca w gminie sieć wodociągowa zaopatrywana jest z ujęć znajdujących się w miejscowościach: Gogole Wielkie, Stary Kałęczyn, Pajewo Wielkie. Z sieci wodociągowej korzysta 98,1% mieszkańców. Gmina jest w trakcie realizacji inwestycji polegającej na budowie gminnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacji sanitarnej (w miejscowościach Gołymin-Ośrodek i Gołymin-Południe). Obecnie na terenie gminy funkcjonuje jedna lokalna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków w miejscowości gminnej, która obsługuje szkołę podstawową, bibliotekę oraz tzw. Dom Nauczyciela. Ścieki bytowe na terenie gminy zagospodarowywane są głównie poprzez zbiorniki bezodpływowe i przydomowe oczyszczalnie ścieków.

W przestrzeni gminy występuje lotnicze urządzenie naziemne. Swoją zasięg mają tu powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy (BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) o nr rej. A/20/2020 oraz A/26/2019. Obszary te podlegają ochronie na podstawie ustawy prawo lotnicze.

Gmina Gołymin-Ośrodek ma charakter typowo rolniczy. Użytki rolne obejmują niemal 93% jej powierzchni. Grunty zabudowane to zaledwie 3% powierzchni gminy, mają one charakter skupiony w centralnych częściach poszczególnych miejscowości oraz rozproszony w rejonach oddalonych od centrum. W poszczególnych wsiach dominuje zabudowa zagrodowa wraz z występującą naprzemiennie zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Występujące w gminie gleby zaliczane są do urodzajnych. Grunty chronione (klas I – III) obejmują nieco niemal 37% powierzchni całej gminy, wraz z gruntami klasy IV stanowią prawie 75% jej obszaru. Warunki glebowe w połączeniu z korzystnymi uwarunkowaniami klimatycznym stwarzają dogodne warunki do rozwoju rolnictwa oraz przetwórstwa owocowo-warzywnego. Według spisu rolnego z 2020 r. w gminie występuje 495 gospodarstw rolnych,

dominują wśród nich te o powierzchni większej niż 15ha (46% wszystkich gospodarstw). Gospodarstwa najbardziej rozdrobnione, o powierzchni mniejszej niż 1 ha, stanowią jedynie 2,2% wszystkich.

Tabela 1. Zestawienie gruntów w Gminie Gołymin-Ośrodek

Grupa	Rodzaj użytku gruntowego		Oznaczenie użytku	Powierzchnia [ha]
Grunty rolne	użytki rolne	grunty orne	R	8896,96
		sady	S	22,23
		łąki trwałe	Ł	319,7
		pastwiska trwałe	Ps	579,39
		grunty rolne zabudowane	Br	265,05
		grunty pod rowami	W	88,02
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr	119
	nieużytki	N	66,7	
Grunty leśne	lasy	Ls	393,95	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe		B	32,84
	tereny przemysłowe		Ba	8,16
	inne tereny zabudowane		Bi	10,14
	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy		Bp	0,73
	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe		Bz	4,68
	tereny komunikacyjne	drogi	dr	241,98
		tereny kolejowe	Tk	1,85
grunty przeznaczone pod budowę		Tp	0,43	
Grunty pod wodami	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	Wp	19,14	
SUMA				11070,95

Źródło: Dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków

Poza działalnością związaną z rolnictwem w gminie funkcjonuje też drobny przemysł przetwórczy, związany przede wszystkim z obsługą rolnictwa oraz przetwórstwem rolno-spożywczym. Kolejną istotną funkcją jest mała i średnia przedsiębiorczość, której rozwój jest szczególnie widoczny w miejscowościach położonych przy drodze krajowej i drodze wojewódzkiej.

Analizując lokalne uwarunkowania przyrodnicze stwierdza się, że lesistość gminy jest bardzo niska, wynosi zaledwie 3,56%. Lasy są rozmieszczone nierównomiernie, co

niewątpliwie jest powiązane z warunkami glebowymi i przydatnością gleb do upraw rolniczych. W przestrzeni gminy nie występuje żaden duży kompleks leśny, struktura leśna jest mocno rozdrobniona. Najwięcej terenów leśnych znajduje się w południowo-wschodniej części gminy.

Pod względem ukształtowania terenu stwierdzić można, że część gminy (północ, północny-wschód i południowy-wschód) obejmuje wysoczyzna morenowa, która cechuje się występowaniem płaskiej równiny, miejscami posiadającej charakter nieco falisty. W lokalnym ukształtowaniu terenu zaznacza się dolina rzeki Sony (o wysokościach 113m n.p.m.– 105m n.p.m.) oraz obniżenia towarzyszące pomniejszym ciekom. W ukształtowaniu terenu gminy Gołymin-Ośrodek widać spadek terenu z północy i wschodu w kierunku południowym i południowo-zachodnim.

Wspomniana rzeka Sona stanowi główną oś hydrograficzną gminy. Rzeka prowadzi wody na długości ok 72km, z czego przez teren gminy Gołymin-Ośrodek ciągnie się przez ok 11km. Głównym dopływem Sony jest znajdująca się w zachodniej części gminy Sona Prawa, która uchodzi do Sony właściwej na terenie gminy Sońsk. Sona Prawa w gminie Gołymin-Ośrodek płynie na odcinku o długości ok 4,3km. Kolejną rzeką w gminie jest występująca w południowo-wschodniej części Przewodówka, która płynąc w gminie przez ok 2,7km stanowi lewy dopływ rzeki Pełty. Przez niewielki fragment w południowej części gminy prowadzi rzeka Kolnica. W lokalnej przestrzeni nielicznie występują naturalne zbiorniki i oczka wodne, wśród terenów rolnych wyznaczone są rowy melioracyjne. Największy zbiornik wodny w gminie stanowi ten w Nasierowie Górnym.

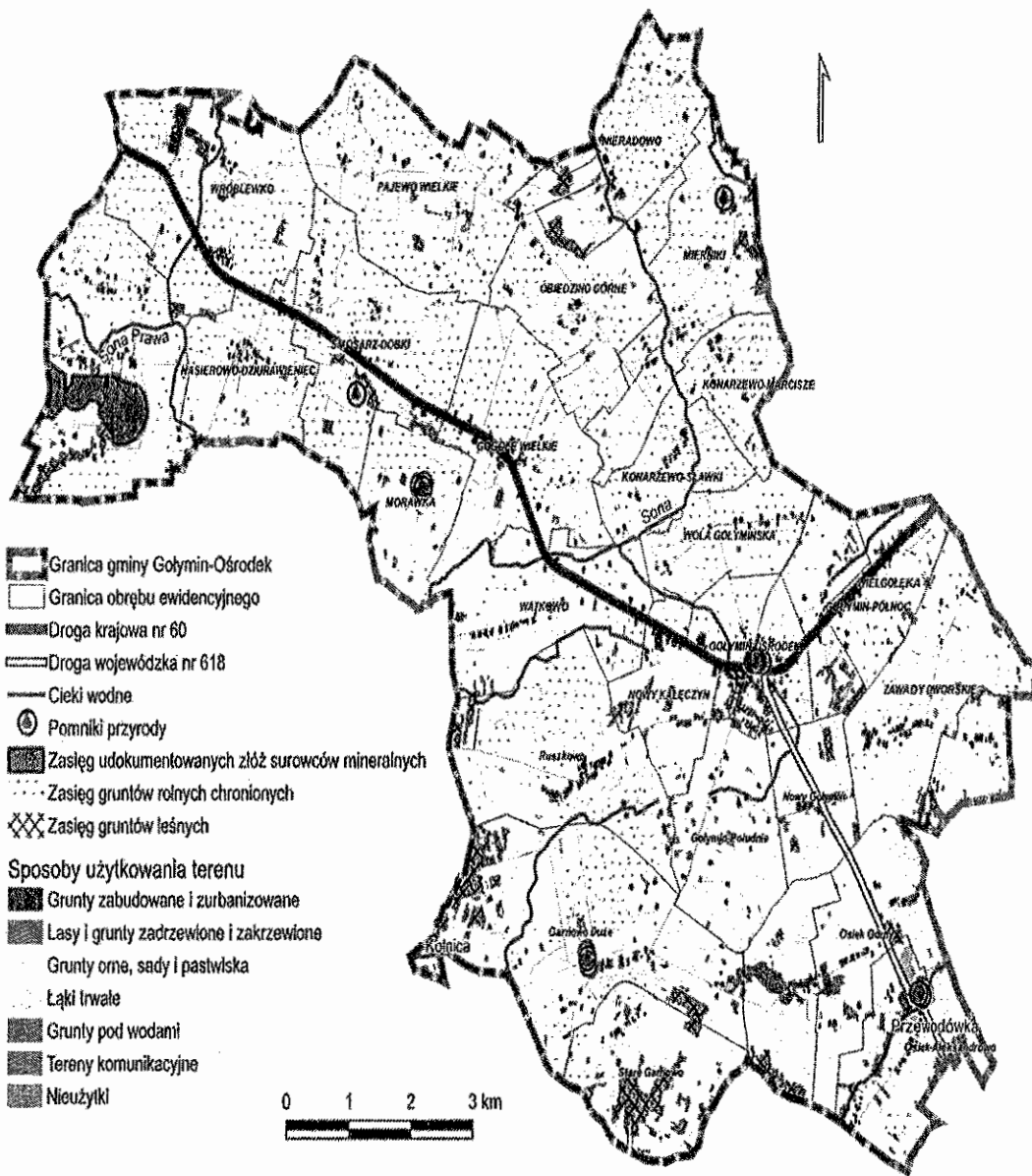
Obszar gminy Gołymin-Ośrodek cechuje się otwartym krajobrazem typowo rolniczym, który jest w niewielkim stopniu przekształcony antropogenicznie. Niezabudowane i niezainwestowane pozostają obszary użytkowane na potrzeby rolnictwa (poła uprawne, łąki, pastwiska), tereny leśne, doliny rzeczne oraz rejonny cenne pod względem przyrodniczo-kulturowym (parki podworskie). W gminie rozpoznano elementy historycznego krajobrazu kulturowego, na który składają się obiekty i obszary ujęte zarówno w rejestrze zabytków nieruchomych jak i w gminnej ewidencji zabytków.

W gminie nie występują obszarowe formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy o ochronie przyrody, punktową ochroną objętych zostało 11 pomników przyrody. Lokalny system przyrodniczy jest w głównej mierze kształtowany przez dolinę rzeki Sony, która stanowi podstawowy układ w ramach którego odbywa się funkcjonowanie przyrodnicze gminy.

Na terenie gminy znajdują się dwa złoża:

- Nasierowo to zaniechane złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej o powierzchni 87,2 ha i zasobach geologicznych bilansowych 5 290 tys. m³. Złożo nie posiada ważnej koncesji, zaś w 2023 r. zniesione zostały wyznaczone dla niego obszar i teren górniczy.

- Osiek-Aleksandrowo I to złoża piasku i żwiru o powierzchni 1,6 ha i wstępnie rozpoznanych zasobach geologicznych bilansowych 230 mln ton. Pierwszym rokiem bilansowym złoża był 2021r. (pojawilo się wtedy po raz pierwszy w Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce). Obszar i teren górniczy wyznaczono w lutym 2024 r., wtedy też wydano koncesję, której data ważności upływa z końcem 2043 r. W marcu 2024 roku rozpoczęto eksploatację złoża.



Rysunek 2. Elementy środowiska przyrodniczego oraz jednostki podziału terytorialnego w Gminie Gołymin-Ośrodek
 Źródło: Opracowanie własne

3. Sytuacja planistyczna w Gminie Gołymin-Ośrodek

Gmina Gołymin-Ośrodek posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostało przyjęte Uchwałą Nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r. wraz z Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 maja 2023 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek.

Na terenie gminy obowiązuje 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swym zasięgiem cały obszar gminy. W trakcie sporządzania znajdują się dwa projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Gołymin-Ośrodek jest w trakcie sporządzania planu ogólnego, dla którego podjęta została uchwała intencyjna Nr II/10/2024 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

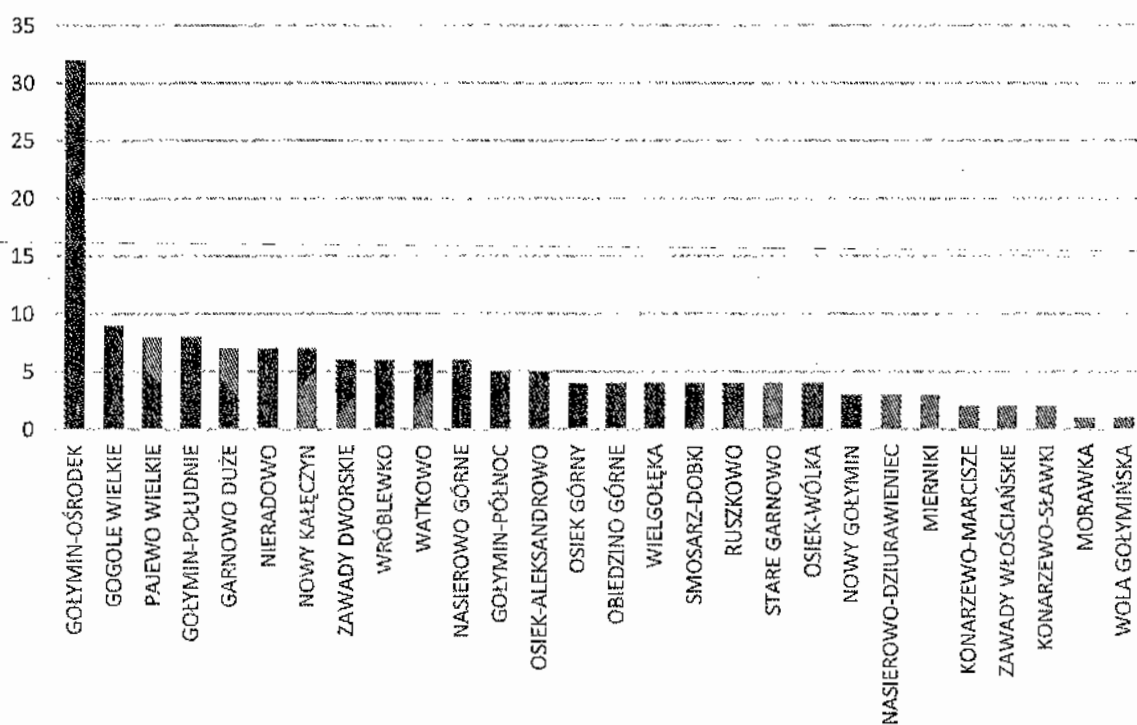
W wyniku prowadzonej przez gminę Gołymin-Ośrodek polityki przestrzennej w jej granicach nie ma potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które obejmują całą powierzchnię gminy.

4. Ruch budowlany w Gminie Gołymin-Ośrodek

Ruch budowlany w Gminie Gołymin-Ośrodek można przeanalizować w oparciu o wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, których w rozpatrywanym okresie (2017 – kwiecień 2025) było 157. Wszystkie decyzje o pozwoleniu na budowę zostały wydane na podstawie obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze opisaną w niniejszej analizie problematykę planistyczną w gminie Gołymin-Ośrodek stwierdza się, że jedynie 35% pozwoleń na budowę obejmowało tereny, które w planach miejscowych mają precyzyjnie określone przeznaczenie terenu, przeważająca część pozwoleń na budowę została wydana dla terenów, które w obowiązującym planie miejscowym nie mają określonego przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Decyzje te zostały wydane na podstawie nieostrych ustaleń planistycznych, które wskazują na możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz powstawanie nowych obiektów

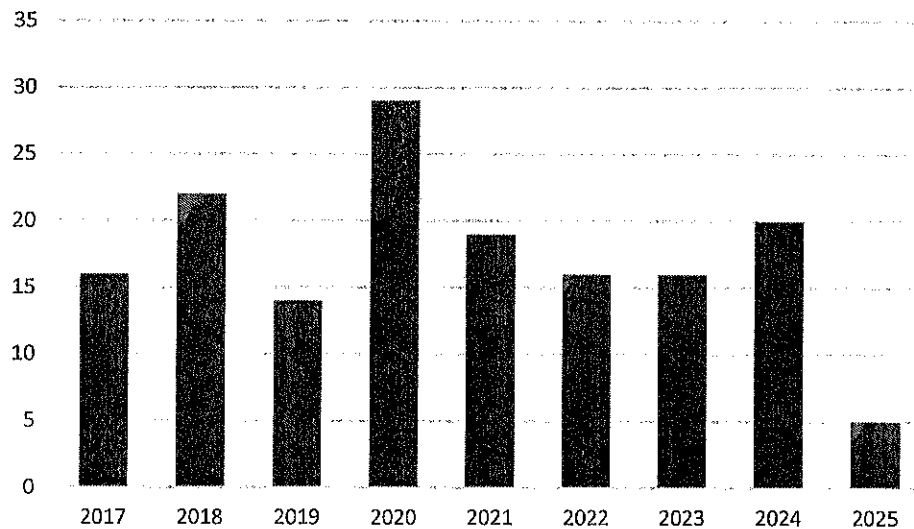
związanych z zabudową zagrodową w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej, która nie jest oznaczona na rysunku planu oraz nie posiada wyznaczonego i opisanego przeznaczenia terenu.

Analiza rozkładu przestrzennego pozwoleń na budowę wydanych w latach 2017 – 2025 wskazuje, że w gminie Gołymin-Ośrodek nie występują miejscowości, w których nie są realizowane żadne nowe inwestycje. W sposób naturalny najwięcej nowych inicjatyw inwestycyjnych dotyczy miejscowości gminnej Gołymin-Ośrodek, która jako ośrodek lokalnego życia społeczno – gospodarczego jest najliczniej zamieszkiwana. Na podstawie poniższej tabeli stwierdzić można, w których miejscowościach najliczniej realizowane były inwestycje (Gołymin-Ośrodek, Gogole Wielkie, Pajewo Wielkie, Gołymin-Południe, Garnowo Duże, Nieradowo, Nowy Kaęczyn) oraz w których zaobserwować można na przestrzeni ostatnich lat najmniejsze zainteresowanie nowymi inwestycjami (Wola Gołymińska, Morawka).



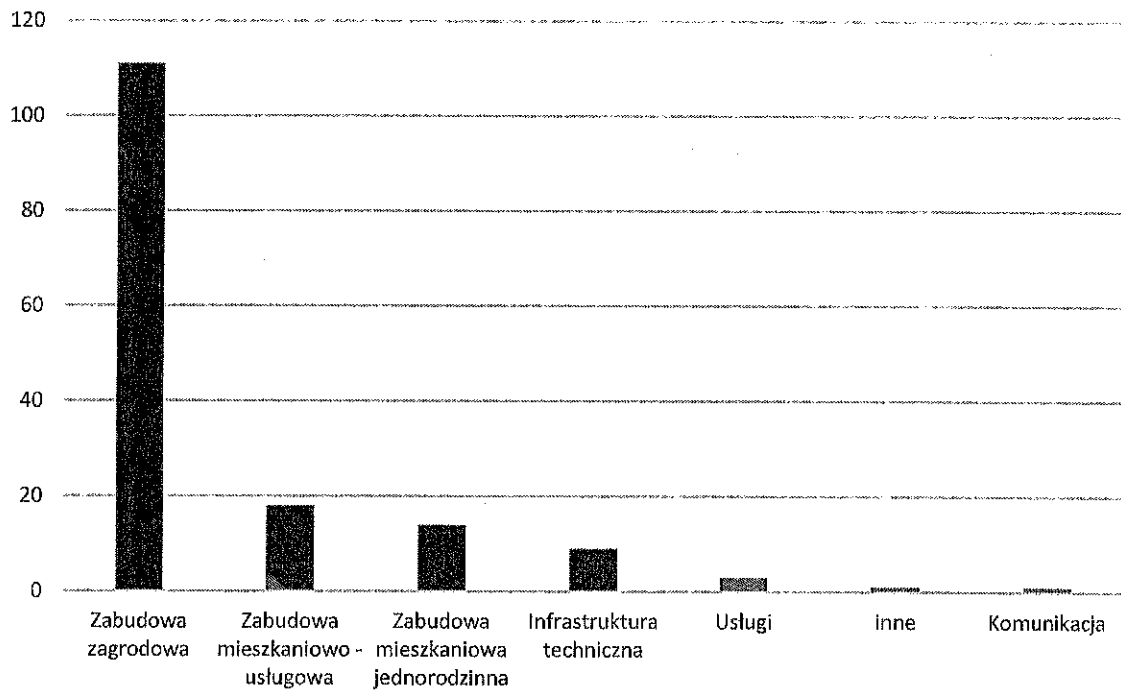
Wykres 1. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2017 - 2025 w podziale na obręby ewidencyjne

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gołymin-Ośrodek.



Wykres 2. Liczba pozwoleń na budowę wydana w poszczególnych latach
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gołymin-Ośrodek

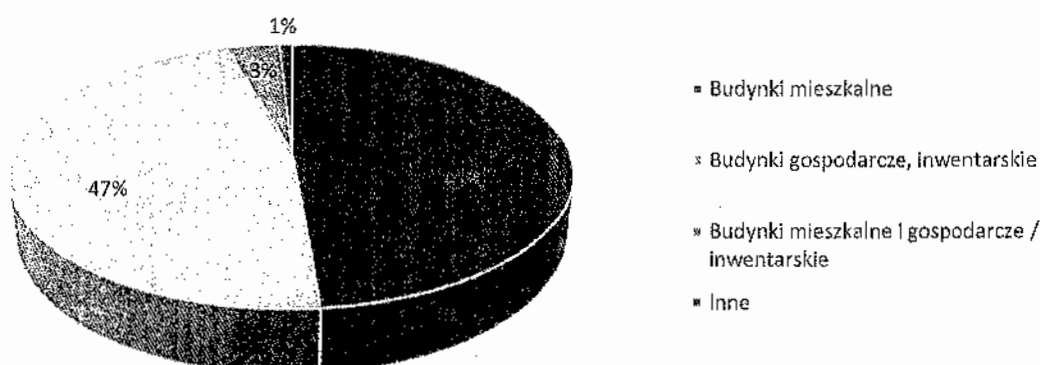
Średnio rocznie dla gminy Gołymin-Ośrodek wydawanych jest 19 decyzji o pozwoleniu na budowę. Pod względem funkcjonalnym stwierdza się, że niemal 70% wszystkich pozwoleń na budowę dotyczyło inwestycji związanych z zabudową zagrodową (Wykres 3).



Wykres 3. Rodzaj zabudowy, której dotyczyło pozwolenie na budowę
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gołymin-Ośrodek

W ramach zabudowy zagrodowej większość inwestycji, na które uzyskiwane były pozwolenia na budowę dotyczyła budynków mieszkalnych jednorodzinnych, niewiele mniejszy

udział miały decyzje zezwalające na realizację budynków gospodarczych lub inwentarskich (Wykres 4).



Wykres 4. Rodzaj inwestycji w ramach zabudowy zagrodowej, na które wydane było pozwolenie na budowę

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gołymin-Ośrodek

5. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

5.1. 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.

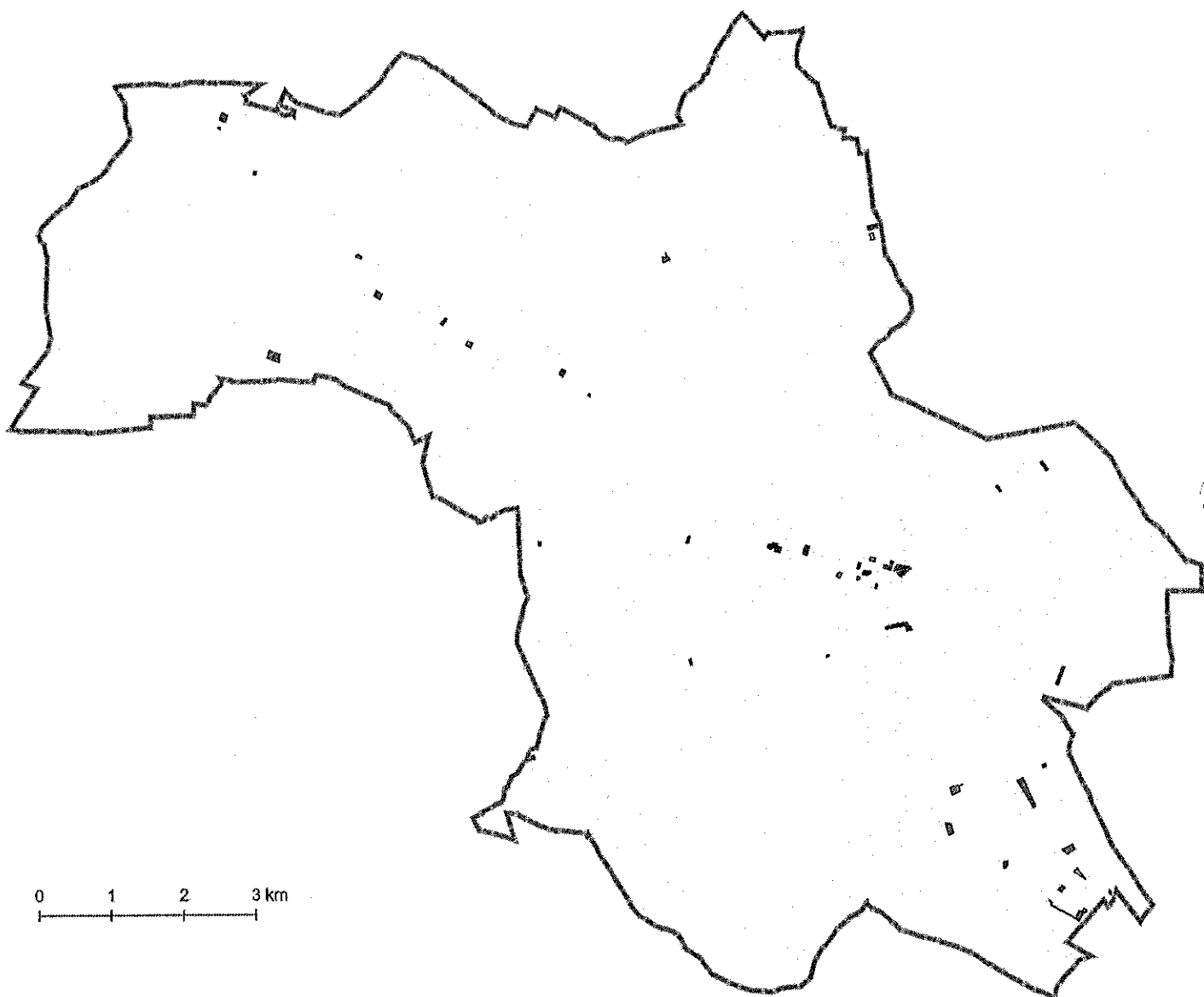
W analizowanym okresie, czyli w latach 2017 – 2025, w Gminie Gołymin-Ośrodek nie został uchwalony żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W gminie obowiązują 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują cały jej obszar. Wszystkie plany miejscowe zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Tabela 2. Wykaz obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu	Numer uchwały	Data uchwały	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni gminy [%]
1	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Ośrodek	XXVII/78/96	1996-12-12	17.58	0,159

2	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Ośrodek dotycząca fragmentu wsi Gołymin - Ośrodek	XLI/127/98	1998-03-13	0,34	0,003
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Ośrodek dotycząca wsi Osiek Górnymy	XLI/129/98	1998-03-19	1,25	0,011
4	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Ośrodek dotycząca fragmentu wsi Osiek Aleksandrowo	XLI/128/98	1998-03-19	0,65	0,006
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Ośrodek dotycząca fragmentów wsi Ruszkowo i Gołymin - Ośrodek	XLI/126/98	1998-03-19	0,99	0,009
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca wsi Wróblewko	IV/18/98	1998-12-29	0,15	0,001
7	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca wsi Osiek Aleksandrowo	IV/17/98	1998-12-29	1,18	0,011
8	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca wsi Konarzewo Mierniki	IV/15/98	1998-12-29	0,39	0,004
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi: Gołymin Ośrodek, Smosarz Dobki, Wróblewo	XVIII/90/2000	2000-06-28	0,89	0,008
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi Gołymin-Ośrodek, Obidzino, Osiek Aleksandrowo i Smosarz Dobki	XXXII/167/2001	2001-11-30	2,76	0,025
11	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi: Gołymin-Ośrodek, Smosarz Dobki i Wróblewo	X/54/2003	2003-12-10	1,92	0,017
12	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Ośrodek	X/55/2003	2003-12-10	11036,55	99,777



- ▬ Granica gminy Gołymin-Osrodek
- 1 - Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Osrodek (uchwała nr XXVII/78/98)
- 2 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Osrodek dotycząca fragmentu wsi Gołymin - Osrodek (uchwała nr XLI/127/98)
- 3 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Osrodek dotycząca wsi Osiek Górny (uchwała nr XLI/129/98)
- 4 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Osrodek dotycząca fragmentu wsi Osiek Aleksandrowo (uchwała nr XLI/128/98)
- 5 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Osrodek dotycząca fragmentów wsi Ruszkowo I Gołymin - Osrodek (uchwała nr XLI/126/98)
- 6 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Osrodek dotycząca wsi Wróblewko (uchwała nr IV/18/98)
- 7 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Osrodek dotycząca wsi Osiek Aleksandrowo (uchwała nr IV/17/98)
- 8 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Osrodek dotycząca wsi Konarzewo Młemki (uchwała nr IV/15/98)
- 9 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin Osrodek dotyczącego fragmentów wsi: Gołymin Osrodek, Smosarz Dobki, Wróblewo (uchwała nr XVIII/90/2000)
- 10 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Osrodek dotyczącego fragmentów wsi Gołymin-Osrodek, Obidzino, Osiek Aleksandrowo i Smosarz Dobki (uchwała nr XXXII/167/2001)
- 11 - Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Osrodek dotyczącego fragmentów wsi: Gołymin-Osrodek, Smosarz Dobki i Wróblewo (uchwała nr X/54/2003)
- 12 - Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Osrodek (uchwała nr X/55/2003)

Rysunek 3. Rozkład przestrzenny obowiązujących w Gminie Gołymin-Osrodek miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące na terenie gminy Gołymin-Ośrodek miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone na podstawie tzw. starej ustawy, czyli ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.). 11 spośród tych planów (o numerach porządkowych od 1 do 11, stanowiących 0,22% powierzchni gminy) zostało sporządzonych na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwalony w 2003 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin – Ośrodek (Uchwała Nr X/55/2003 z 10 grudnia 2003 roku) został sporządzony na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 8 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, czyli po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2003 r. ale zgodnie z przepisami przejściowymi jeszcze na podstawie tzw. starej ustawy.

Plany miejscowe uchwalone w latach 1996 – 2003, będące zmianami Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek uchwalonego w 1988 r. lub zmianami Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Gołymin-Ośrodek uchwalonego w 1993 r., zachowały moc na podstawie art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że *Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.*

Uchwalony w dniu 10 grudnia 2003 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, zgodnie z brzmieniem §1, obejmuje gminę w jej granicach administracyjnych. Z uwagi na treść art. 17 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, który mówił, że *Jeżeli ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące tego samego obszaru, są sprzeczne, do czasu usunięcia sprzeczności, obowiązują w tym zakresie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego wcześniej, oraz treść art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, uchwalone wcześniej plany miejscowe również zachowały moc.*

Część obowiązujących w gminie planów miejscowych stanowi zmianę uchwał obecnie już nieobowiązujących. Analiza ich ustaleń wskazuje, że określają one w sposób jednoznaczny i samodzielny przeznaczenie i możliwości zagospodarowania terenu, co świadczy o spełnieniu

przez nie podstawowego celu planu miejscowego określonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 1).

Obowiązujące w gminie Gołymin-Ośrodek miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ze względu na nieobowiązującą już podstawę prawną ich uchwalenia, niewątpliwie nie spełniają obecnych standardów dla aktów planowania przestrzennego. Ostatnio uchwalony plan miejscowy obowiązuje już od 22 lat, na przestrzeni których weszła w życie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która była wielokrotnie zmieniana. 24 września 2023 r. weszła w życie kolejna reforma planowania przestrzennego, która niby nie objęła wprowadzenia ustawy o nowej nazwie jednak ze względu na szereg wprowadzonych zmian jest powszechnie określana mianem reformy systemu planowania przestrzennego. W okresie od 2003 r. nieustannie doskonalony był proces oraz forma sporządzanych planów miejscowych. Nastąpił widoczny wzrost kompetencji organów biorących udział w procesie planowania przestrzennego a także wzrost świadomości i partycypacji społecznej w zakresie możliwości kształtowania lokalnej przestrzeni pod względem planistycznym.

Poza samą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniły się również przepisy wykonawcze określające wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące od 27 września 2003 r. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* zostało zastąpione od 24.12.2021 r. *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Zmianie uległy również inne akty prawne powiązane z planowaniem przestrzennym takie jak np.: prawo budowlane, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawa o drogach publicznych, ustawa o ochronie przyrody, prawo ochrony środowiska, prawo wodne.

Mimo tak wielu zmian ustawodawczych obejmujących zakres i tryb sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że obowiązujące w gminie Gołymin-Ośrodek miejscowe plany zawierają podstawowe niezbędne elementy, czyli przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określają sposób ich zagospodarowania i zabudowy. Zawierają też ustalenia dotyczące obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację, a także informacje o wysokości stawki jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ze względu na konieczność obiektywnej oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych należy zwrócić uwagę na nieprawidłowości lub brak pewnych ustaleń, które skutkują zmniejszeniem przydatności tych aktów planowania przestrzennego w prowadzeniu precyzyjnej polityki przestrzennej gminy Gołymin-Ośrodek.

Po przeanalizowaniu ustaleń obowiązujących w gminie Gołymin-Ośrodek planów miejscowych w niniejszej analizie szczególna uwaga została zwrócona na plan miejscowy obejmujący niemal całą gminę – przyjęty Uchwałą Nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek. Głównym zarzutem, jaki można postawić wobec największego pod względem powierzchni planu jest brak wskazanego przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania, brak linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach oraz brak oznaczeń literowych i/lub cyfrowych dla terenów, które obejmują 98,3% jego powierzchni. Analizując obecny sposób użytkowania stwierdza się, że wśród terenów nie posiadających wprost określonego przeznaczenia terenu znajdują się: drogi, użytki rolne, użytki zielone, lasy, zabudowa zagrodowa, zabudowa charakterem wskazująca na bycie jednorodzinna, tereny produkcji rolniczej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. nadrzędnym celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Stwierdza się, że analizowany plan miejscowy w sposób jednoznaczny nie spełnia podstawowego celu, jaki został wskazany przez ustawodawcę.

Jako zapisy, które przyczyniają się do trudności w ustaleniu przeznaczenia 98,3% powierzchni terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek wskazuje się:

- §7 ust. 2 wskazuje, że *Plan ustala adaptację istniejącej na terenie gminy zabudowy zagrodowej nie oznaczonej na załącznikach graficznych, z możliwością jej remontu, modernizacji, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów.*
- określone w §8 symbole określające w sposób jednoznaczny przeznaczenie terenu i powiązanie części tekstowej planu z częścią graficzną obejmują jedynie 1,7% powierzchni obszaru objętego planem. W paragrafie wymienione zostały wszystkie oznaczenia liczbowe i literowe zastosowane na rysunkach planu wraz z wyjaśnieniem oznaczenia. Brak jest tu odniesienia do pozostałych terenów objętych planem i nie posiadających oznaczeń, nie ustalono dla nich przeznaczenia.
- §13 określa następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy zagrodowej:

Ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy zagrodowej.

1. Ustala się utrzymanie istniejącej na terenie całej gminy zwartej i rozproszonej zabudowy zagrodowej nie oznaczonej na rysunku planu, lecz znajdującej się na mapach będących załącznikami niniejszego planu, z możliwością jej remontu, rozbudowy, modernizacji, budowy nowych obiektów oraz przekształceń na cele przewidziane planem.
2. Dopuszcza się powstawanie nowej zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Powierzchnia siedliska zabudowy zagrodowej powinna być dostosowana do realizowanej funkcji produkcyjnej.
4. Budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej należy kształtować podobnie jak w zabudowie jednorodzinnej, zgodnie z zasadami wymienionymi w § 12 oraz przepisami szczególnymi.
5. Budowie, budynki i urządzenia rolnicze oraz odległości między nimi należy kształtować zgodnie z przepisami szczególnymi, w sposób zapewniający bezpieczeństwo pożarowe i ochronę przed wybuchem.

Przywołane przepisy dotyczą jedynie warunków kształtowania zabudowy zagrodowej i są niejednoznaczne. Dopuszczając w planie miejscowym powstawanie nowej zabudowy zagrodowej nie określono na jakich terenach możliwe jest jej wprowadzenie. Przy opisie struktury przeznaczenia terenów pominięto obszar o łącznej powierzchni 10884,3 ha, który zgodnie z tekstem uchwały znajduje się w granicach planu ale nie posiada wskazanego przeznaczenia terenu.

Rozpatrując rozkład przestrzenny wydzieleń planistycznych z określonym przeznaczeniem terenu stwierdza się, że w trzech obrębach ewidencyjnych (Nieradowo, Wola Gołymińska, Osiek Wólka) obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyodrębnia żadnej jednostki o określonym symbolu literowym lub cyfrowo-literowym. Zgodnie z przywołanymi wyżej zapisami planu miejscowego należałoby przyjąć, że w zasięgu terenów, dla których plan miejscowy nie określa przeznaczenia terenu może powstawać jedynie zabudowa zagrodowa, której parametry nie zostały określone w sposób precyzyjny.



Rysunek 4. Zasięg wydziałów planistycznych
Źródło: Opracowanie własne

W niniejszej analizie, w celu określenia struktury przeznaczeń terenu, dokonano zgeneralizowania występujących w poszczególnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wydziałów planistycznych. Ze względu na opisaną powyżej problematykę w zestawieniu pominięto tereny, dla których plan miejscowy nie określa przeznaczenia terenu. W obowiązujących w gminie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominują przeznaczenia terenu umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, zagrodowej, letniskowej, wielorodzinnej).

Tabela 3. Zestawienie zgeneralizowanych przeznaczeń terenu wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zgeneralizowane przeznaczenie terenu	Udział powierzchni w stosunku do powierzchni wszystkich wydziałów planistycznych
tereny związane z zabudową mieszkaniowo-usługową	25,32
tereny związane z zabudową zagrodową lub mieszkaniową jednorodzinną lub usługową	20,57
tereny produkcyjno-usługowe	9,74
tereny związane z eksploatacją	8,10
tereny lasów	8,06
tereny usługowe	7,72
tereny związane z zabudową zagrodową lub mieszkaniową jednorodzinną	6,20
tereny rekreacyjne	4,02
tereny związane z infrastrukturą	3,08
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	2,32
teren dróg i obsługi komunikacji	1,86
tereny poeksploatacyjne	1,69
teren cmentarza	0,71
tereny związane z zabudową wielorodzinną lub jednorodzinną	0,32
tereny związane z zabudową wielorodzinną	0,24
tereny związane z zabudową lotniskową	0,06

Zródło: Opracowanie własne na podstawie wektorowej bazy danych obejmującej obowiązujące w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

5.2. Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wszystkie obowiązujące w gminie Gołymin-Ośrodek miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, co jest wyraźnie widoczne w jakości ustaleń planistycznych.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie obligowała do określania tyłu wymogów, zasad i warunków, co ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 określa katalog ustaleń obowiązkowych do wskazania w planie). Oceniając zgodność planów miejscowych z obecnie obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm) przeanalizowano ich zawartość i na tej podstawie określono występujące w nich główne braki, nieścisłości lub niezgodności z obecnie obowiązującymi przepisami:

- brak określonego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla ogromnej

powierzchni terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek (przyjętego uchwałą nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r.);

- bardzo ogólne sformułowanie zasad ochrony dóbr kultury, które w większości powielają lub modyfikują regulacje aktów prawnych wyższego rzędu;
- ogólnie sformułowane zasady kształtowania zabudowy, brak określenia obligatoryjnych wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową). Określona w planach miejscowych wysokość zabudowy odnosi się do liczby kondygnacji;
- załączniki graficzne obowiązujących planów zostały sporządzone na kopii map zasadniczych lub ewidencyjnych w skali 1:5000. Obecnie skala 1:5000 jest dopuszczona wyłącznie dla planów sporządzanych w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy.

Z dniem 31 października 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące tworzenia, prowadzenia, aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych. Jednostki samorządu terytorialnego zostały zobowiązane do tworzenia cyfrowych danych przestrzennych dla aktów planowania przestrzennego (APP), w przypadku Gminy Gołymin-Ośrodek obowiązek ten dotyczy zarówno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozdział 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził obowiązek cyfryzacji aktów planowania przestrzennego, który w uproszczeniu polega na przetworzeniu danych dotyczących obowiązujących APP z postaci analogowej do postaci cyfrowej oraz tworzeniu danych w postaci cyfrowej dla nowych APP w toku prowadzonej procedury planistycznej. Obowiązek cyfryzacji dotyczy nowych procedur planistycznych (w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia danego aktu) jak również aktów planowania przestrzennego już obowiązujących (dane przestrzenne dla obowiązujących APP musiały zostać utworzone do 31 października 2022 r.). Analizując obowiązujące przepisy z zakresu cyfryzacji planowania przestrzennego stwierdza się, że Gmina Gołymin-Ośrodek spełniła ustawowy obowiązek w tym zakresie i posiada aktualny zbiór danych przestrzennych obejmujący obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowując stwierdza się, że obowiązujące w gminie Gołymin-Ośrodek miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ocenia się negatywnie, głównie ze względu

na obowiązywanie tak niejednoznacznych w swych zapisach dokumentów planistycznych. Wszystkie obowiązujące plany miejscowe powstały w oparciu o regulacje zawarte w nieobowiązującej już ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, co ma bezpośredni wpływ na ich aktualność. Niemniej jednak stwierdza się również, że brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie może być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu.

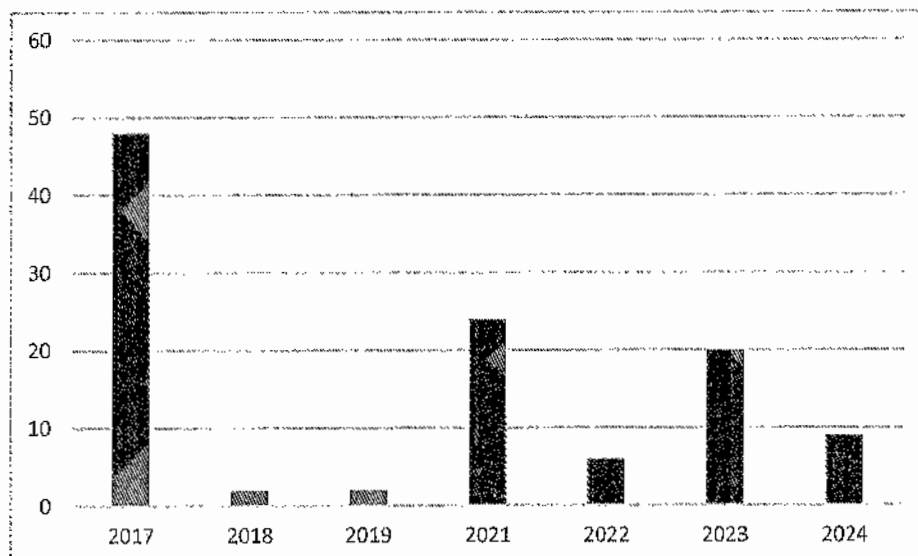
5.3. Analiza wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Wykonana poprzednio analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gołymin-Ośrodek została uchwalona 28 marca 2017 roku (Uchwała Nr XXVI/136/2017) i obejmowała okres do końca 2016 roku. Niniejsze opracowanie, na potrzeby utrzymania ciągłości w analizowaniu wniosków dotyczących zmiany obowiązujących w gminie dokumentów planistycznych, uwzględnia okres od 2017 roku.

W omawianym okresie (2017 – 2024) wpłynęło 100 wniosków o przystąpienie do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub równoczesnej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek i następnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

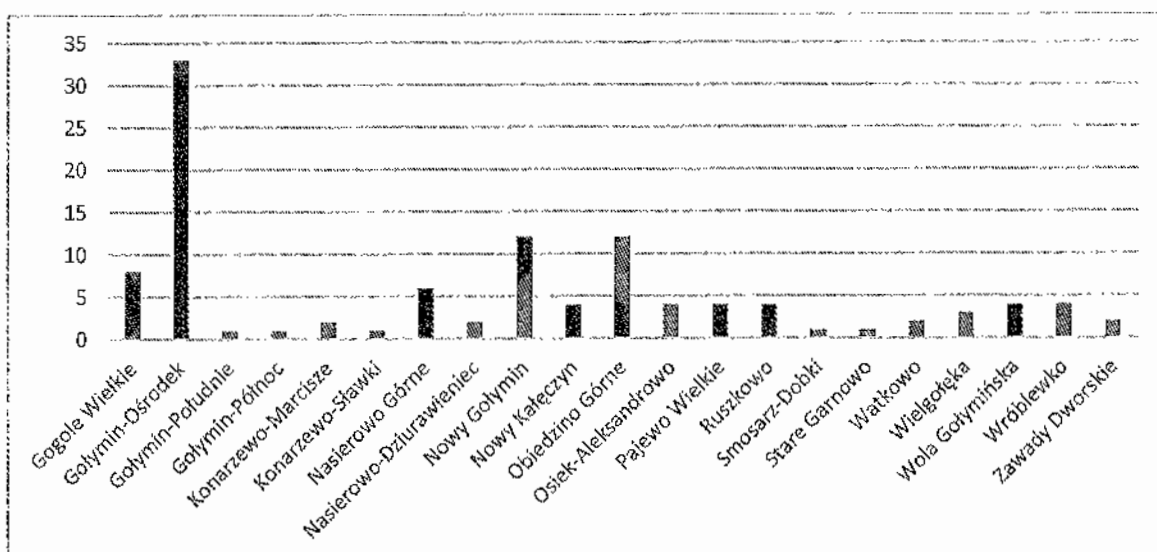


Rysunek 5. Rozkład przestrzenny wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Wykres 5. Liczba wniosków o zmianę dokumentów planistycznych złożonych w poszczególnych latach

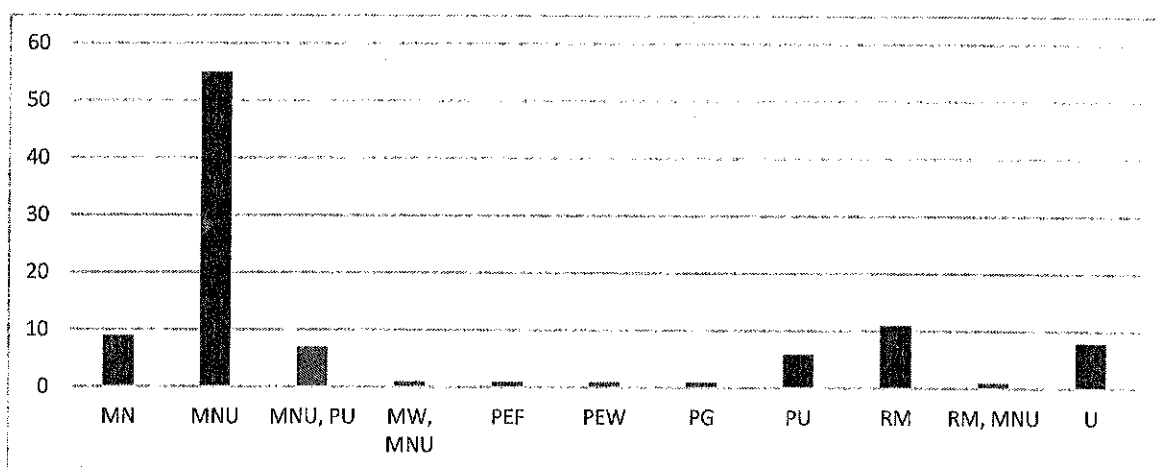
Analizując rozkład przestrzenny złożonych wniosków wyraźnie widać, że najwięcej zostało ich złożonych w miejscowości gminnej Gołymin-Ośrodek (33 wnioski). Następne pod względem liczby złożonych wniosków to miejscowości Nowy Gołymin i Obiedzino Górne (po 12 wniosków w każdej z nich).



Wykres 6. Liczba wniosków o zmianę dokumentów planistycznych w podziale na miejscowości

Niemal połowa złożonych wniosków (49,1%) dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu umożliwiającego realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Wnioski, które w swej treści odnosiły się do umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, mieszanej) stanowiły 83% wszystkich złożonych

w analizowanym okresie podań dotyczących zmiany przeznaczenia terenu w akcie planowania przestrzennego.



MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 RM – zabudowa zagrodowa
 MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
 U - usługi
 PU – zabudowa produkcyjno-usługowa
 PEF – produkcja energii słonecznej
 PEW – produkcja energii wiatrowej
 PG – działalność związana z górnictwem i wydobywaniem

Wykres 7. Zestawienie zgeneralizowanego pod względem funkcji wnioskowanego przeznaczenia terenu

W celu oceny sytuacji planistycznej na terenach objętych wnioskami dokonano analizy zgodności przedmiotu wniosku z ustaleniami obowiązującego w gminie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz określono obecne przeznaczenie wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (o ile zostało określone). Wraz z podjęciem decyzji o zainicjowaniu procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem w sprawie zmiany planu obowiązującego możliwym jest uchwalenie jedynie takiego planu, który zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego (a do czasu jego uchwalenia konieczne jest zachowanie zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego). Analiza złożonych wniosków wykazała, że w przypadku 10% z nich brak jest zgodności wnioskowanego przeznaczenia terenu z tym określonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek. Częściowa zgodność planowanych zamierzeń z ustaleniami studium dotyczy 52% złożonych wniosków.

Tabela 4. Wykaz wraz z analizą wniosków w sprawie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Numer wniosku	Działka	Obręb	Data wpływu	Treść wniosku	Przeznaczenie terenu wynikające ze sulkzp	Przeznaczenie terenu wynikające z mpzp	Zgodność treści wniosku z przeznaczeniem wynikającym ze sulkzp
1	2.2015	29	Nowy Kałęczyn	2017/09/19	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe	RM/MN; R; Re	brak określonego przeznaczenia	+/-
2	1.2017	69	Obiedzino Górne	2017/01/23	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
3	2.2017	28/3	Smosarz-Dobki	2017/03/17	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe	RM/MN; R	2MN; brak określonego przeznaczenia	+/-
4	6.2017	14/16	Wróblewko	2017/09/05	zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna	MU	brak określonego przeznaczenia	+
5	7.2017	182/2	Ruszkowo	2017/09/07	mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+
6	10.2017	50	Obiedzino Górne	2017/09/14	zabudowa zagrodowa	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+
7	10.2017	20	Obiedzino Górne	2017/09/14	zabudowa zagrodowa	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+
8	12.2017	127/1	Gogole Wielkie	2017/09/18	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, tereny składów i magazynów	RM/MN	3MN/U; brak określonego przeznaczenia	+/-
9	12.2017	127/2	Gogole Wielkie	2017/09/18	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, tereny składów i magazynów	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+/-
10	13.2017	18/3	Gogole Wielkie	2017/09/18	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+
11	14.2017	18/1	Gogole Wielkie	2017/09/18	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+
12	14.2017	18/2	Gogole Wielkie	2017/09/18	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+
13	15.2017	60/2	Watkowo	2017/09/18	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, tereny składów i magazynów	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+/-
14	16.2017	55	Obiedzino Górne	2017/09/19	zabudowa zagrodowa	RM; R; Re	brak określonego przeznaczenia	+
15	16.2017	56	Obiedzino Górne	2017/09/19	zabudowa zagrodowa	RM; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
16	16.2017	57/4	Obiedzino Górne	2017/09/19	zabudowa zagrodowa	RM; R; Re	brak określonego przeznaczenia	+
17	16.2017	53/2	Obiedzino Górne	2017/09/19	zabudowa zagrodowa	R	brak określonego przeznaczenia	-
18	16.2017	103/1	Obiedzino Górne	2017/09/19	zabudowa zagrodowa	R	brak określonego przeznaczenia	-
19	17.2017	85/2	Osiek-Aleksandrowo	2017/09/20	mieszkaniowo jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+/-

20	18.2017	36/1	Wola Gołymińska	2017/09/21	zabudowa zagrodowa (od zachodu), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+
21	18.2017	37/1	Wola Gołymińska	2017/09/21	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
22	18.2017	37/3	Wola Gołymińska	2017/09/21	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
23	18.2017	47	Wola Gołymińska	2017/09/21	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	R	brak określonego przeznaczenia	-
24	20.2017	57	Nasierowo Górne	2017/09/22	budownictwo jednorodzinne	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
25	22.2017	102/2	Osiek-Aleksandrowo	2017/09/22	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (0,45ha); obiekty produkcyjne, składy i magazyny (0,51ha)	RM/MN; R; ZL	brak określonego przeznaczenia	+/-
26	23.2017	61/2	Obiedzino Górne	2017/09/25	zabudowa zagrodowa	RM/MN; AG; Re; R	brak określonego przeznaczenia	+
27	23.2017	23	Obiedzino Górne	2017/09/25	zabudowa zagrodowa	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
28	24.2017	25	Pajewo Wielkie	2017/09/26	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
29	24.2017	80	Pajewo Wielkie	2017/09/26	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
30	25.2017	44	Wróblewko	2017/09/26	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
31	26.2017	130	Pajewo Wielkie	2017/09/26	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
32	27.2017	27	Wielgołęka	2017/09/27	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi (zachód działki), produkcja i usługi (wschód działki)	RM/MN; Re; ZL	brak określonego przeznaczenia	+/-
33	28.2017	2/3	Gołymin-Południe	2017/10/02	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	2MN/U; brak określonego przeznaczenia	+
34	29.2017	34/1	Nowy Kałęczyn	2017/09/27	zabudowa zagrodowa (na poszerzenie siedliska, południowa część działki)	RM/MN; R; AG	55P/UR; brak określonego przeznaczenia	+
35	34.2017	57	Wielgołęka	2017/09/29	produkcyjna i usługi	RM/MN; AG; R; ZL	1MR/MN/U; brak określonego przeznaczenia	+/-
36	37/2017	87/1	Nasierowo Górne	2017/10/09	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
37	38/2017	33/2	Nowy Kałęczyn	2017/10/18	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (południowa część działki)	RM/MN; AG; R; Re	55P/UR; brak określonego przeznaczenia	+
38	39/2017	8/4, 8/3	Gołymin-Północ	2017/10/20	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wschód działki), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi (zachód działki)	RM/MN; ZL; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
39	44/2017	58	Konarzewo-Sławki	2017/11/24	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
40	2.2018	140/3	Osiek-Aleksandrowo	2018/02/20	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	MU	7UT	+

41	1.2019	27	Nasierowo-Dziurawieniec	2019/05/20	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
42	2.2021	43/5	Obiedzino Górne	2021/06/17	z zabudowy zagrodowej na mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	RM	brak określonego przeznaczenia	-
43	3.2021	43/1	Gogole Wielkie	2021/07/16	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
44	4.2021	34/1	Nasierowo Górne	2021/07/21	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
45	5.2021	49/2	Nowy Gołymin	2021/08/04	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
46	5.2021	47	Nowy Gołymin	2021/08/04	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	RM/MN; Re	2MR/MN/U; brak określonego przeznaczenia	+/-
47	6.2021	29	Nowy Kałęczyn	2021/08/31	tereny aktywności gospodarczej	RM/MN; R; Re	brak określonego przeznaczenia	-
48	7.2021	4/1	Nowy Gołymin	2021/09/02	usługi nieuciążliwe	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	-
49	7.2021	20	Nowy Gołymin	2021/09/02	usługi nieuciążliwe	R	brak określonego przeznaczenia	-
50	7.2021	21/2	Nowy Gołymin	2021/09/02	usługi nieuciążliwe	R	brak określonego przeznaczenia	-
51	8.2021	41/1	Osiek-Aleksandrowo	2021/09/07	teren eksploatacji surowców mineralnych	RM/MN; R; złoża	brak określonego przeznaczenia	+/-
52	9.2021	156/1	Zawady Dworskie	2021/10/07	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
53	10.2021	10	Nowy Gołymin	2021/10/20	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	1MR/MN/U	+
54	10.2021	41/1	Nowy Gołymin	2021/10/20	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
55	10.2021	42	Nowy Gołymin	2021/10/20	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
56	10.2021	13	Nowy Gołymin	2021/10/20	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
57	10.2021	14	Nowy Gołymin	2021/10/20	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
58	10.2021	15	Nowy Gołymin	2021/10/20	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
59	11.2021	51/4	Wróblewko	2021/12/15	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
60	12.2021	37/4	Konarzewo-Marcisze	2021/12/15	zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
61	1.2022	30	Stare Garnowo	2022/05/19	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
62	2.2022	54	Nasierowo-Dziurawieniec	2022/05/06	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
63	3.2022	112	Nasierowo Górne	2022/02/21	tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	AGr	brak określonego przeznaczenia	+

64	4.2022	114/1	Nasierowo Górne	2022/02/21	tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	RM/MN	7MR/MN/U	+/-
65	1.2023	167	Zawady Dworskie	2023/04/13	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
66	2.2023	44	Wielgołęka	2023/11/10	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	RM/MN; R; Re; ZL	brak określonego przeznaczenia	+/-
67	19.2017	159/5, 159/4	Golymin-Ośrodek	2017/09/22	159/4 - mieszkalnictwo jednorodzinne, produkcja, usługi; 159/5 - mieszkalnictwo jednorodzinne	MU	brak określonego przeznaczenia	+
68	21.2017	19	Golymin-Ośrodek	2017/09/20 22	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
69	30.2017	142	Golymin-Ośrodek	2017/09/27	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
70	31.2017	43	Golymin-Ośrodek	2017/09/27	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Re	brak określonego przeznaczenia	-
71	32.2017	82/4	Golymin-Ośrodek	2017/09/27	usługi nieuciążliwe, produkcja	AG	75U	+
72	36.2017	31	Golymin-Ośrodek	2017/10/02	zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	MU	brak określonego przeznaczenia	+
73	40.2017	278, 3, 4, 5	Golymin-Ośrodek	2017/10/27	usługi	AG; R	58MN/U; brak określonego przeznaczenia	+/-
74	41.2017	182/3	Golymin-Ośrodek	2017/10/27	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa	MN; ZI	40P/UR; 41MN/U	+/-
75	42.2017	144/2	Golymin-Ośrodek	2017/10/27	zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna oraz usługowa	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+/-
76	1.2018	146/2	Golymin-Ośrodek	2018/01/04	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
77	1.2019	258/2	Golymin-Ośrodek	2019/11/07	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	-
78	1.2021	21	Golymin-Ośrodek	2021/01/22	przekształcenie z działki rolnej na budowlaną	RM/MN; IT	brak określonego przeznaczenia	+/-
79	5.2021	141	Golymin-Ośrodek	2021/05/25	mieszkaniowo jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
80	14.2021	2, 6	Golymin-Ośrodek	2021/06/18	farma fotowoltaiczna	R	brak określonego przeznaczenia	+
81	16.2021	189	Golymin-Ośrodek	2021/07/06	usługi	AG	UR	+
82	32.2021	81/2, 81/4	Golymin-Ośrodek	2021/10/08	mieszkaniowo jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
83	1.2022	143/4	Golymin-Ośrodek	2022/02/01	mieszkaniowo jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
84	2.2022	81/2, 81/4	Golymin-Ośrodek	2022/02/10	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
85	3.2023	38	Nowy Golymin	2023/01/18	zmiana suikzp pod PEW	RM/MN; R; ZL	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	65	Ruszkowo	2023/01/18	zmiana suikzp pod PEW	Re	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	31/1	Ruszkowo	2023/01/18	zmiana suikzp pod PEW	R	brak określonego przeznaczenia	+/-

85	3.2023	64	Ruszkowo	2023/01/18	zmiana suikzpod PEW	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	44	Watkowo	2023/01/18	zmiana suikzpod PEW	RM/MN; R; Re	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	2	Konarzewo-Marcisze	2023/01/18	zmiana suikzpod PEW	R	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	97	Obiedzino Górne	2023/01/18	zmiana suikzpod PEW	R	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	15/20	Gogole Wielkie	2023/01/18	zmiana suikzpod PEW	R	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	1/1	Gogole Wielkie	2023/01/18	zmiana suikzpod PEW	R; Re	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	87/5	Pajewo Wielkie	2023/01/18	zmiana suikzpod PEW	R	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	58	Wróblewko	2023/01/18	zmiana suikzpod PEW	R	brak określonego przeznaczenia	+/-
85	3.2023	107	Nasierowo Górne	2023/01/18	zmiana suikzpod PEW	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
86	8.2023	87, 88, 89	Gołymín-Ośrodek	2023/03/28	zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	RM/MN	12MR/MN/U	+/-
87	9.2023	86	Gołymín-Ośrodek	2023/04/05	zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	RM/MN	12MR/MN/U	+/-
88	12.2023	82/2, 82/3, 82/5	Gołymín-Ośrodek	2023/04/27	zabudowa usługowa	AG	brak określonego przeznaczenia	+
89	13.2023	152	Gołymín-Ośrodek	2023/06/01	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
90	14.2023	136/2	Gołymín-Ośrodek	2023/06/16	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
91	16.2023	94	Gołymín-Ośrodek	2023/11/24	zabudowa usługowa; PBC: 45%	MU	brak określonego przeznaczenia	+
92	-	58, 59/1	Gołymín-Ośrodek	2024/02/23	zabudowa zagrodowa z możliwością budowy magazynu, domu mieszkalnego	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
93	-	75/2, 75/3, 75/4, 81/4	Gołymín-Ośrodek	2024/02/28	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
94	-	143/3, 143/6	Gołymín-Ośrodek	2024/02/28	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
95	-	152	Gołymín-Ośrodek	2024/02/29	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	MN; R	brak określonego przeznaczenia	+/-
96	-	94	Gołymín-Ośrodek	2024/02/29	usługi nieuciążliwe; dachy dwu lub wielospadowe o kącie od 16 do 30 stopni; pow. zabudowy: 50%; wysokość: 12m; PBC: 20%	MU	brak określonego przeznaczenia	+
97	-	73/1	Gołymín-Ośrodek	2024/02/20	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+
98	-	72/1, 72/4	Gołymín-Ośrodek	2024/02/29	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN; R	12RM/MN/U; brak określonego przeznaczenia	+/-
99	-	143/12, 143/10,	Gołymín-Ośrodek	2024/02/28	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	RM/MN	brak określonego przeznaczenia	+

		143/15, 143/7, 143/8						
100	-	82/4	Golymín-Ośrodek	2024/02/29	działalność produkcyjna, usługowa, składy i magazyny, hurtownie	AG	75U	+

6. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wynika, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem kształtującym lokalną politykę przestrzenną gminy. Jak wspomniano we wstępie niniejszej analizy, wraz z reformą planowania przestrzennego, 24 września 2023 r. znowelizowana została treść art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono, że ocena aktualności dotyczy planu ogólnego i planu miejscowego. Jak wynika jednak z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688) *do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, (...), przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*

Obowiązujące w Gminie Gołymin-Ośrodek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte Uchwałą Nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r.

Dokument ten jest w miarę świeżym opracowaniem. Uchwała Nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r. wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych została przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Wojewoda Mazowiecki nie wydając dla tej uchwały rozstrzygnięcia nadzorczego potwierdził, że studium Gminy Gołymin-Ośrodek, w zakresie zasad sporządzania oraz zamieszczenia wszystkich obligatoryjnych treści określonych w uwarunkowaniach oraz kierunkach rozwoju przestrzennego, jest zgodne z przepisami obowiązującymi na dzień jego uchwalenia i swoimi ustaleniami nie wykracza poza granice określone w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po uchwaleniu studium dla znajdującego się na terenie gminy Gołymin-Ośrodek złoża piasków skaleniowo-kwarcowych „Osiek-Aleksandrowo I”, decyzją Starosty Ciechanowskiego (WR-G.6528.2.2021 z dnia 10.05.2021), została zatwierdzona dokumentacja geologiczna złoża. Na podstawie art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze gmina miała obowiązek wprowadzić ww. element środowiska do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej. Gmina w przewidzianym terminie nie wprowadziła obszaru udokumentowanego

złoża kopaliny do studium, co przesądziło o konieczności wydania przez Wojewodę zarządzenia zastępczego.

Działając w oparciu o art. 96 p.g.g. Wojewoda Mazowiecki zawiadomił Radę Gminy Gołymin - Ośrodek o wszczęciu postępowania w sprawie wydania zarządzenia zastępczego wprowadzającego do studium gminy Gołymin-Ośrodek obszary udokumentowanych złóż kopalin. W toku prowadzonego postępowania zlecono opracowanie dokumentacji zmiany studium gminy Gołymin-Ośrodek w zakresie obszaru udokumentowanego złoża kopaliny, składające się z części tekstowej oraz graficznej – mapy w skali 1: 25 000 z naniesionym udokumentowanym złożem dotychczas nieujawnionym w studium. W dniu 27 maja 2023 r. Wojewoda Mazowiecki wydał Zarządzenie Zastępcze w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek.

Zmiana studium w formie zarządzenia zastępczego Wojewody Mazowieckiego wywołuje takie same skutki prawne jak zmiana studium uchwalona przez radę gminy.

Z dniem 31 października 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące tworzenia, prowadzenia, aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych, które znalazły się w Rozdziale 5a ustawy. Gmina Gołymin-Ośrodek spełniła ustawowy obowiązek i posiada aktualny zbiór danych przestrzennych obejmujący obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszej analizie stwierdza się, że obowiązujące w Gminie Gołymin-Ośrodek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie sporządzania

W wyniku analizy złożonych wniosków w sprawie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Gołymin-Ośrodek w 2023 roku podjęto dwie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr LX/368/2023 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy Gołymin-Ośrodek,

- Uchwała Nr LX/369/2023 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek dla miejscowości Gołymin-Ośrodek.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy Gołymin-Ośrodek

Obszar objęty projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy Gołymin-Ośrodek obejmuje 105 działek ewidencyjnych, znajdujących się w 23 obrębach ewidencyjnych, o łącznej powierzchni 266,3 ha:

- obręb 0001 (Garnowo Duże) - dz. nr ewid.: 126/2;
- obręb 0002 (Stare Garnowo) - dz. nr ewid.: 30;
- obręb 003 (Gogole Wielkie) - dz. nr ewid.: 127/2, 18/1, 18/2, 18/3, 23, 31/16, 36/5, 43/1, 43/2, 46, 85, 127/1;
- obręb 0005 (Gołymin-Południe) - dz. nr ewid.: 5;
- obręb 0006 (Gołymin-Północ) - dz. nr ewid.: 8/3, 8/4;
- obręb 0007 (Konarzewo-Sławki) – dz. nr ewid.: 26, 58;
- obręb 0008 (Morawka) – dz. nr ewid.: 30/1, 30/2;
- obręb 0009 (Konarzewo-Marcisze) – dz. nr ewid.: 37/4;
- obręb 0011 (Nowy Gołymin) – dz. nr ewid.: 4/1, 4/2, 10, 13, 14, 15, 41/1, 42, 47, 49/2, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6;
- obręb 0012 (Nowy Kałęczyn) – dz. nr ewid.: 29, 31, 32, 33/2, 34/1;
- obręb 0013 (Nasierowo-Dziurawieniec – dz. nr ewid.: 8/4, 8/5, 27, 54;
- obręb 0014 (Nasierowo Górne) – dz. nr ewid.: 34/1, 57, 63/1, 63/2, 87/1, 105/1, 112, 114/1, 130, 135/29, 135/36, 169, 170/2,;
- obręb 0016 (Obiedzino Górne) – dz. nr ewid.: 20, 23, 43/5, 50, 55, 57/4, 61/2, 69;
- obręb 0017 (Osiek-Aleksandrowo) – dz. nr ewid.: 5, 41/1, 50, 60, 61/2, 81/3, 85/2, 102/2, 104/2, 138/1, 140/3;
- obręb 0018 (Osiek Górny) – dz. nr ewid.: 16/6, 16/7;
- obręb 0020 (Pajewo Wielkie) – dz. nr ewid.: 25, 67, 80, 130;
- obręb 0021 (Ruszkowo) – dz. nr ewid.: 182/2;
- obręb 0022 (Smosarz-Dobki) – dz. nr ewid.: 28/3, 65/1;
- obręb 0023 (Watkowo) – dz. nr ewid.: 60/2;
- obręb 0024 (Wielgołęka) – dz. nr ewid.: 27, 34, 44, 57;
- obręb 0025 (Wola Gołymińska) – dz. nr ewid.: 36/1, 37/1, 37/3;

- obręb 0026 (Wróblewko) – dz. nr ewid.: 14/9, 14/13, 14/15, 14/16, 44, 51/4, 193/1;
- obręb 0027 (Zawady Dworskie) – dz. nr ewid.: 156/1, 167, 177/1, 213.

Projektem planu zostały objęte tereny, dla których na przestrzeni lat wpływały wnioski w sprawie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, i których wnioskowane przeznaczenie terenu jest zgodne z obowiązującym w gminie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Mimo tego, że złożone wnioski często dotyczyły części działek (np. bezpośrednio przylegających do dróg) projektem planu zostały objęte całe działki ewidencyjne.

Dla sporządzanego projektu planu zostały zebrane wnioski, uzgodniono go i zaopiniowano z instytucjami wskazanymi w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskano dla niego zgodę Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz poddano go konsultacjom społecznym.

Przewidywane w projekcie powstającego aktu planowania przestrzennego zasady zagospodarowania będą obejmowały zarówno utrzymanie wynikających z obowiązujących planów miejscowych jak i wprowadzenie nowych przeznaczeń terenów na obszarach, które w dotychczasowym stanie prawnym nie miały możliwości na zainwestowanie (obowiązujące na terenie gminy Gołymin-Ośrodek miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wprowadzają niewiele terenów możliwych do powstania nowego zainwestowania). Część działek, które w obecnie obowiązujących planach miejscowych przewidziane są do zainwestowania, wymagało jedynie zmiany wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych bądź też korekty profilu funkcjonalnego.

Powstający projekt planu umożliwia rozwój zabudowy o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny, mieszkaniowo-usługowy, adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej (w tym usług o charakterze publicznym), produkcyjnej. W projekcie planu zachowane zostały przewidziane w studium tereny otwarte: rolne, leśne oraz wody powierzchniowe śródlądowe. Projekt umożliwia rozwój komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej. Wskazane zostały obszary występowania złóż surowców i terenów górniczych (złóż piasków budowlanych Osiek-Aleksandrowo I).

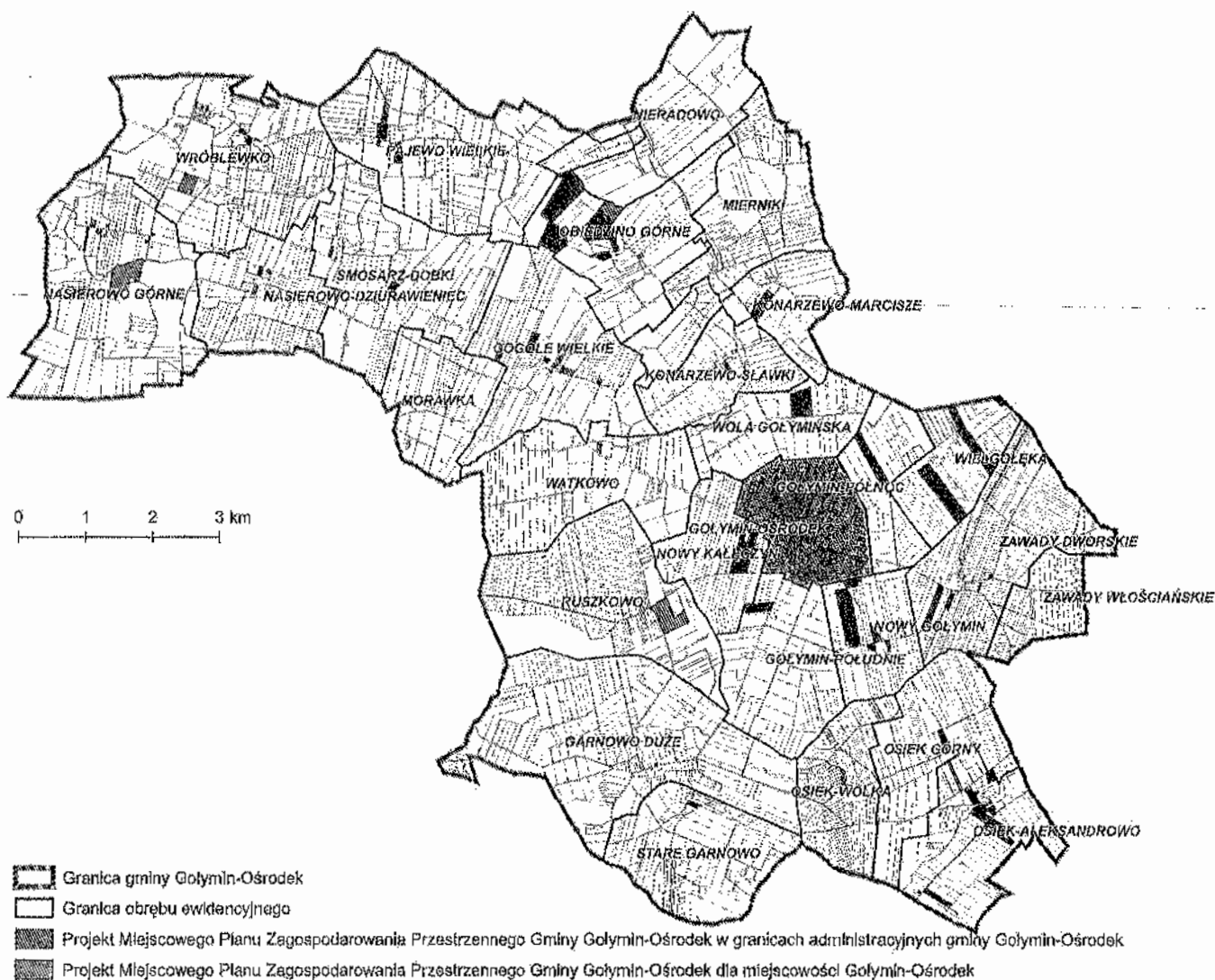
Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek dla miejscowości Gołymin-Ośrodek

Granice opracowywanego planu objęto centralny obręb ewidencyjny gminy – Gołymin Ośrodek. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 287 ha.

Podstawowym celem prowadzonej procedury planistycznej jest dostosowanie obowiązujących w obszarze opracowania planów miejscowych do kierunków polityki przestrzennej gminy określonych w zaktualizowanym w 2019 r. studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymi-Ośrodek. Długi okres obowiązywania planów oraz ich przyjęcie przed aktualizacją studium z 2019 r. powoduje, że ich aktualność zarówno w zakresie kierunków polityki przestrzennej gminy, jak i zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest ograniczona.

Dla sporządzanego projektu planu zostały zebrane wnioski, uzgodniono go i zaopiniowano z instytucjami wskazanymi w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poddano go konsultacjom społecznym oraz uzyskano dla niego zgodę Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze.



Rysunek 6. Rozkład przestrzenny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania

8. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalają obowiązek określenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów wymagających sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 10 pkt 3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Obowiązujące w gminie Gołymin-Ośrodek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r., nie wskazuje granic obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W gminie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej, dla których obowiązkowym byłoby sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni publicznej. Na terenie gminy nie wskazuje się na możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², dla których to ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładała obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy mieć świadomość, że przepisy określające obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ulegają zmianie. Wraz z wejściem w życie 24 września 2023 r. zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono obowiązek sporządzenia miejscowego planu w przypadku zmiany zagospodarowania terenu polegającej na:

- powstaniu obiektu handlu wielkopowierzchniowego
- powstaniu odnawialnych źródeł energii, niezamontowanych na budynku, lokalizowanych:
 - na użytkach rolnych klas I – III i gruntach leśnych,

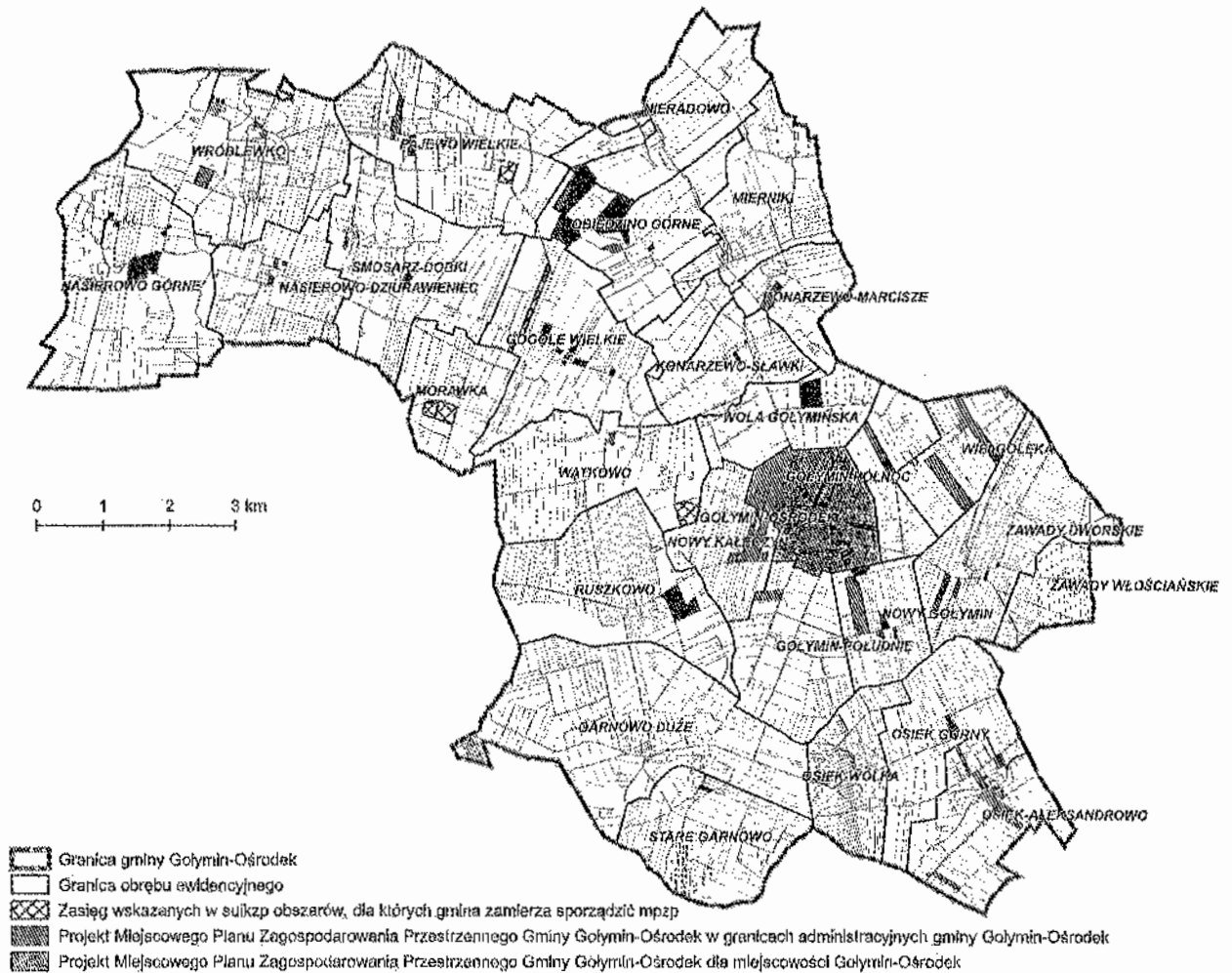
- na użytkach rolnych klas IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
- na gruntach innych niż ww., o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW.

Warto podkreślić, że przepisy przejściowe do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w art. 67 ust. 3 pkt 2 wskazują, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego istnieje możliwość uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że plan ten nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Przepis ten nie dotyczy elektrowni wiatrowych, których lokalizacja, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, że na dzień przyjęcia wyników niniejszej analizy w Gminie Gołymin-Ośrodek nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W żadnym wypadku nie wyklucza to jednak zaistnienia takiego obowiązku, który może powstać np. wraz z rozpoczęciem działań mających na celu zlokalizowanie w gminie elektrowni wiatrowych. Ponadto należy mieć na uwadze nieustanne monitorowanie zmian w przepisach zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i innych ustaw z nią powiązanych, w których mogą pojawić się zapisy generujące powstanie takiej potrzeby.

8.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz rekomendacje wynikające z przeprowadzonej analizy

Obowiązujące w gminie Gołymin-Ośrodek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r., określa obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ich rozkład przestrzenny wskazuje, że odzwierciedlają lokalizację poszczególnych nieruchomości lub ich fragmentów, dla których zostały złożone wnioski w sprawie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Część z tych obszarów została już objęta rozpoczętymi w 2023 roku procedurami planistycznymi.



Rysunek 7. Zasięg przestrzenny obszarów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Każda gmina, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, prowadzi własną politykę przestrzenną. Pożądanym jest aby była ona przemyślana i prowadzona w sposób strategiczny. Dlatego też istotne jest przygotowanie założeń i priorytetów związanych z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co jest niezmiernie istotne w kontekście zmian w systemie planowania przestrzennego. Polityka przestrzenna w zakresie planów miejscowych powinna wynikać zarówno z sygnalizowanych potrzeb, dokonywanych analiz oraz być kontynuacją tej określonej w studium.

Po przeanalizowaniu sytuacji planistycznej gminy, wpływających wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz lokalnych uwarunkowań rozwoju wskazuje się, że wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Gołymień-Ośrodek zakłada sukcesywne sporządzanie zmian obowiązujących miejscowych planów dla całego

obszaru gminy lub poszczególnych jej fragmentów, zgodnie z wypracowaną w gminie polityką przestrzenną oraz zgłaszanymi potrzebami w zakresie zmiany aktualnego przeznaczenia terenu.

Prowadzone procedury planistyczne wyraźnie wskazują, że zastosowano jednocześnie dwa podejścia związane z wyznaczeniem zasięgu obszarów objętych projektem planu:

- prace planistyczne obejmują tereny zdefiniowane przez wnioski dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr LX/368/2023 Rady Gminy Gołymín-Ośródek z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymín-Ośródek w granicach administracyjnych gminy Gołymín-Ośródek);
- prace planistyczne obejmują teren całej miejscowości (Uchwała Nr LX/369/2023 Rady Gminy Gołymín-Ośródek z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymín-Ośródek dla miejscowości Gołymín-Ośródek).

W stosunku do przyszłych prac planistycznych proponuje się żeby ich zasięg przestrzenny określony był przez nowe wnioski o zmianę planu już obowiązującego lub żeby obejmowały teren całej miejscowości, jej fragmentów lub też ich skupisk. Jako priorytetowe wskazuje się dalsze sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów:

- na których wystąpi zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne a uwarunkowania formalno-prawne i środowiskowe umożliwią zmianę funkcji;
- na których konieczne jest wyłączenie możliwości wprowadzenia zainwestowania ze względu na uwarunkowania prawne lub strefy ochronne;
- planowanych odcinków dróg;
- zabytkowych i wskazanych do objęcia strefami konserwatorskimi – w celu ustalenia wymogów zagospodarowania, ograniczeń dla nowej zabudowy lub wykluczenia zabudowy;
- dla których w niniejszej analizie wskazane zostały niespójności, które utrudniają lub uniemożliwiają precyzyjne określenie funkcji i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Inicjowanie kolejnych procedur planistycznych powinno być realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionych względów społecznych i ekonomicznych.

Jako obszar możliwych prac planistycznych wskazuje się cały obszar gminy Gołymín-Ośródek. Precyzyjne określenie granic poszczególnych planów miejscowych nastąpi na atapie

analiz poprzedzających rozpoczęcie prac planistycznych i wskazane zostanie w uchwałach Rady Gminy Gołymin-Ośrodek w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego zaleca się podejmowanie procedur planistycznych w następującej kolejności:

1. jako pierwsze:
 - tereny zdiagnozowanych niespójności przeznaczeń terenu,
 - tereny istniejącej zabudowy, na których planowane jest jej dogęszczenie lub przekształcenia funkcjonalne,
 - tereny przewidziane do rozwoju zabudowy, posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej i dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej,
 - tereny przewidziane dla rozwoju działalności inwestycyjnej, których zabudowa i zagospodarowanie może nastąpić wyłącznie na podstawie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenu.
2. jako kolejne:
 - tereny przewidziane dla rozwoju zabudowy, dla których są projektowane lub realizowane inwestycje w zakresie dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej,
 - tereny perspektywiczne dla rozwoju zabudowy.

Rozważając tereny możliwe do objęcia procedurą planistyczną watro mieć na uwadze, że ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadziła szereg zmian w dotychczasowym systemie planowania przestrzennego. Najistotniejszą z nich jest obowiązek sporządzenia przez każdą gminę aktu prawa miejscowego w postaci planu ogólnego, w którym zasięg poszczególnych wielofunkcyjnych stref planistycznych (związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową zagrodową) będzie podlegał ściśle określonym zasadom (uwzględniającym zasięg terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod poszczególne rodzaje zabudowy, zasięg ewentualnego obszaru uzupełniania zabudowy, chłonność terenów niezabudowanych w poszczególnych strefach, wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie), co zostało określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie sporządzania planu ogólnego wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej na podstawie

obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej określone na podstawie wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (który jest ustaleniem fakultatywnym planu ogólnego) Dla tak wyznaczonych stref dokonywana będzie analiza chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie, która w zestawieniu z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę, określoną na podstawie danych GUS, da odpowiedź na pytanie, czy w gminie można wyznaczyć dodatkowe strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Gołymin-Ośrodek, obliczone zgodnie ze wzorem określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023, poz. 2578) wynosi 273 osoby. Zgodnie z ww. rozporządzeniem – jeśli wyliczona wartość zapotrzebowania, dla gminy gdzie liczba mieszkańców mieści się w przedziale między 2 000 a 5 000, jest mniejsza niż 500, przyjmuje się, że wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500. Wartość ta pozwala jednoznacznie stwierdzić, że w projekcie planu ogólnego nie będzie możliwości wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w zasięgu wynikającym z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe w niniejszej analizie sugeruje się rozważenie wszczęcia procedur planistycznych dla miejscowości posiadających potencjał związany z rozwojem nowej zabudowy mieszkaniowej i dążenie do uchwalenia tych planów w trybie zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Studium obowiązuje do czasu wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r. Zgodnie z art. 67 ust. 3 ww. ustawy możliwe jest uchwalenie planu miejscowego na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nawet po terminie 30 czerwca 2026 r. pod warunkiem, że przed dniem utraty mocy studium w danej gminie ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten daje możliwość doprowadzenia do uchwalenia planów miejscowych zgodnych z przeznaczeniem terenu określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w następnej kolejności przeniesienie do planu ogólnego zasięgu stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych wynikających ze znowelizowanych planów obowiązujących.

W wyniku dokonanych analiz jako tereny, dla których za zasadne można uznać rozważenie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje się miejscowości, w których występuje wysoka koncentracja

wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych jest najwięcej pozwoleń na budowę.

Ponadto sugeruje się rozważenie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości, w których obowiązujący od 2003 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyodrębnia żadnej jednostki o określonym symbolu literowym lub cyfrowo-literowym (Nieradowo, Woła Gołymińska, Osiek Wólka), co sugeruje, że zgodnie z obowiązującym planem miejscowym może rozbudowywać się lub powstawać jedynie zabudowa zagrodowa, której parametry nie zostały w nim określone w sposób precyzyjny. Sporządzenie dla tych miejscowości planu w zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego da tym miejscowościom szansę na większą różnorodność funkcjonalną nowej zabudowy.

9. Podsumowanie

Polityka przestrzenne w Gminie Gołymin-Ośrodek prowadzona jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które swym zasięgiem obejmują całą gminę. W związku z tym nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Obowiązujące w Gminie Gołymin-Ośrodek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte Uchwałą Nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r. Dokument ten jest w miarę świeżym opracowaniem. Uchwała Nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r. wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych została przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Wojewoda Mazowiecki nie wydając dla tej uchwały rozstrzygnięcia nadzorczego potwierdził, że studium Gminy Gołymin-Ośrodek, w zakresie zasad sporządzania oraz zamieszczenia wszystkich obligatoryjnych treści określonych w uwarunkowaniach oraz kierunkach rozwoju przestrzennego, jest zgodne z przepisami obowiązującymi na dzień jego uchwalenia i swoimi ustaleniami nie wykracza poza granice określone w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium obowiązuje wraz z Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 maja 2023 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, którym do studium zostało wprowadzone złożone piasków skałeniowo-kwarcowych „Osiek-Aleksandrowo I”. W niniejszej analizie stwierdza się, że obowiązujące w Gminie Gołymin-Ośrodek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

W gminie Gołymin-Ośrodek obowiązuje 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie z nich zostały sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, co jest wyraźnie widoczne w jakości ustaleń planistycznych, które nie spełniają obecnych standardów dla aktów planowania przestrzennego. Pomimo nieobowiązującej już podstawy prawnej uchwalenia planów miejscowych stwierdza się, że generalnie zawierają podstawowe niezbędne elementy, czyli przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określają sposób ich zagospodarowania i zabudowy. Zawierają też ustalenia dotyczące obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację, a także informacje o wysokości stawki jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Najbardziej problematycznym planem miejscowym jest przyjęty Uchwałą Nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, który obejmuje swym zasięgiem 99,777% powierzchni gminy. Głównym zarzutem, jaki można postawić wobec największego pod względem powierzchni planu jest brak wskazanego

przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania, brak linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach oraz brak oznaczeń literowych i/lub cyfrowych dla terenów, które obejmują 98,3% jego powierzchni. Powoduje to, że plan ten nie spełnia w sposób jednoznaczny podstawowego celu, jaki został wskazany przez ustawodawcę - ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. W niniejszej analizie oceniono negatywnie obowiązujące w gminie Gołymin-Ośrodek miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, głównie ze względu na obowiązywanie tak niejednoznacznych w swych zapisach dokumentów planistycznych, wskazując, że plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r. jest narażony na stwierdzenie nieważności jego zapisów dla terenów, które nie posiadają wyraźnie określonego przeznaczenia.

Zaleceniami wynikającymi z analizy jest sukcesywne prowadzenie prac nad sporządzeniem nowych planów miejscowych, czego zapoczątkowaniem są prowadzone przez gminę dwie procedury planistyczne (projekt miejscowego planu dla miejscowości Gołymin-Ośrodek oraz projekt miejscowego planu dla 105 działek ewidencyjnych z poszczególnych obrębów ewidencyjnych). Sugeruje się, aby celem planistycznym gminy Gołymin-Ośrodek było dążenie do wyeliminowania z obrotu prawnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r.

Sporządzane projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).

Obecna sytuacja planistyczna gminy, w kontekście reformy systemu planowania przestrzennego, wymaga świadomego przeanalizowania pod kątem wprowadzanych zmian. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje moc do końca czerwca 2026 r. lub do czasu ewentualnego uchwalenia przed tym terminem planu ogólnego. Wraz z końcem obowiązywania studium gmina straci możliwość uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trybie zgodności ze studium i wejdzie w tryb konieczności zachowania zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Przepisy regulujące zasady i tryb sporządzania planu ogólnego nie dają możliwości swobodnego decydowania o wyznaczeniu zasięgu terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, wprowadzają ścisłą zależność między chłonnością terenów niezabudowanych (wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy) oraz określonym dla każdej gminy zapotrzebowaniem na nową zabudowę.

Biorąc pod uwagę powyższe zaleca się dokonanie analiz zabudowy gminy Gołymin-Ośrodek pod kątem zasięgu obszaru zwartej zabudowy, obszaru uzupełniania zabudowy oraz zasad wyznaczania wielofunkcyjnych stref z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w planie ogólnym i rozważenie, czy w przestrzeni gminy występują dodatkowe tereny, dla których pożądanym byłoby sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uniknięcia prawnej blokady inwestycyjnej związanej z reformą systemu planowania przestrzennego.

Spis rysunków

Rysunek 1. Położenie analizowanego obszaru na tle podziału administracyjnego kraju.	4
Rysunek 2. Elementy środowiska przyrodniczego oraz jednostki podziału terytorialnego w Gminie Gołymin-Ośrodek.....	9
Rysunek 3. Rozkład przestrzenny obowiązujących w Gminie Gołymin-Ośrodek miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	15
Rysunek 4. Zasięg wydzieleń planistycznych.	20
Rysunek 5. Rozkład przestrzenny wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	24
Rysunek 6. Rozkład przestrzenny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania.....	37
Rysunek 7. Zasięg przestrzenny obszarów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	40

Spis tabel

Tabela 1. Zestawienie gruntów w Gminie Gołymin-Ośrodek.....	6
Tabela 2. Wykaz obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	13
Tabela 3. Zestawienie zgeneralizowanych przeznaczeń terenu wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	21
Tabela 4. Wykaz wraz z analizą wniosków w sprawie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	27

Spis wykresów

Wykres 1. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2017 - 2025 w podziale na obręby ewidencyjne	11
Wykres 2. Liczba pozwoleń na budowę wydana w poszczególnych latach.....	12
Wykres 3. Rodzaj zabudowy, której dotyczyło pozwolenie na budowę	12
Wykres 4. Rodzaj inwestycji w ramach zabudowy zagrodowej, na którą wydane było pozwolenie na budowę	13
Wykres 5. Liczba wniosków o zmianę dokumentów planistycznych złożonych w poszczególnych latach	25
Wykres 6. Liczba wniosków o zmianę dokumentów planistycznych w podziale na miejscowości	25
Wykres 7. Zestawienie zgeneralizowanego pod względem funkcji wnioskowanego przeznaczenia terenu	26

Uzasadnienie

Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami). Wraz z reformą planowania przestrzennego, 24 września 2023 r. znowelizowana została treść art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono, że ocena aktualności dotyczy planu ogólnego i planu miejscowego. Jak wynika jednak z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, (...), przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. W związku z tym, że Gmina Golymin-Ośrodek nie posiada uchwalonego planu ogólnego niniejsza analiza dotyczy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych i polegać będzie na analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenie postępów w opracowaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Efektom przeprowadzonej oceny aktualności studium i planów miejscowych jest dokument pod nazwą „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Golymin-Ośrodek”.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy wyniki przeprowadzonej analizy zostały pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną.

Przewodnicząca Rady

Agnieszka Fabisiak
Agnieszka Fabisiak