

## UZASADNIENIE

### **Do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek dla miejscowości Gołymin-Ośrodek – Etap A.**

#### **I. Informacja o obszarze planu.**

##### **1. Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 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, ze zmianami), Uchwałą 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 oraz Uchwałą Nr XV/87/2025 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały 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.

##### **2. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Granice opracowywanego planu objęto centralny obręb ewidencyjny gminy – Gołymin Ośrodek. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 287 ha. Obręb ten stanowi centrum administracyjno – usługowe gminy i jednocześnie jest najlepiej skoncentrowanym układem urbanistycznym w gminie. Główną oś opracowania stanowią droga krajowa nr 60 i droga wojewódzka nr 618. Układ urbanistyczny wsi był rozbudowywany od tych dróg. W jego granicach zostały wykształcona sieć ulic gminnych dzielących przestrzeń części zainwestowanej obrębu na kwartały urbanistyczne. Zasadnicza część tego układu znajduje się po południowej stronie drogi krajowej nr 60. W granicach opracowania zlokalizowane są główne tereny usług publicznych, w tym urząd gminy oraz główne ośrodki koncentracji usług oświaty, sportu i rekreacji oraz ochrony zdrowia. Większość usług publicznych znajduje się wewnątrz wykształconego zespołu urbanistycznego wsi Gołymin – Ośrodek. Wyjątek stanowi jedynie urząd gminy, który znajduje się na granicy tego układu i jest izolowany od niego korytarzem drogi krajowej nr 60. Wskutek podziału obszaru opracowywanego planu wykonanego przez Radę Gminy Gołymin-Ośrodek powierzchnia planu uległa zmniejszeniu do 126,19 ha. Zasięg przestrzenny prowadzonej procedury planistycznej po korekcie jego obszaru obejmuje tereny znajdujące się w zasięgu wykształconego układu przestrzennego wsi Gołymin-Ośrodek. Tereny zewnętrzne, w tym otwarte rolnicze zostały wyłączone z granic prowadzonej procedury planistycznej.

##### **3. Cel sporządzenie planu.**

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 Gołymin-Ośrodek. Obowiązujące plany miejscowe obejmują swymi granicami główny układ urbanistyczny wsi. Długi okres obowiązywania planów i również 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. Konieczność zmiany planów miejscowych ze względu na zgodność z przepisami ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym wynika głównie z braku ujęcia ich ustaleniami obecnie obowiązujących wskaźników i parametrów urbanistycznych oraz definicji je kształtujących. Natomiast zmiana spowodowana kierunkami polityki przestrzennej gminy jest głównie związana z brakiem uwzględnienia w nich planowanych funkcji terenów, ze szczególnym naciskiem na brak uwzględnienia w ich ustaleniami powiększenia zasięgu terenów inwestycyjnych, przewidzianego w studium. Studium przewiduje nieznaczną rozbudowę istniejącego układu urbanistycznego wsi na tereny rolnicze, które z nim graniczą. Realizacja polityki przestrzennej gminy bez zmiany ustaleń planów obowiązujących byłaby formalnie niemożliwa. Delimitacja funkcyjna terenów w planach obowiązujących nie uwzględnia w pełni rzeczywistego użytkowania terenów i dodatkowo nie uwzględnia również podziałów geodezyjnych wykonanych po wejściu w życie ich ustaleń. Brak uwzględnienia istniejącej struktury własności gruntów jest szczególnie widoczna w zakresie linii rozgraniczających dróg wskazanych w planach obowiązujących. Wytyczony układ komunikacyjny musi być również rozbudowany w skutek powiększenia terenów inwestycyjnych, co niesie za sobą konieczność zmiany klasy technicznej dróg wyznaczonych w planach obowiązujących, a w niektórych przypadkach nawet likwidacji odcinków dróg (ze względu na brak uzasadnienia ich realizacji w świetle istniejącej struktury własności gruntów). Należy jednak zauważyć, że powiększenie strefy zurbanizowanej wsi nie będzie powodować istotnych zmian w układzie kompleksów rolniczych w obrębie Gołymina – Ośrodek. Zasadnicza struktura tych kompleksów zostanie zachowana. Przerwanie tej struktury będzie dotyczyć wyłącznie terenów przylegających do strefy zurbanizowanej wsi, bez rozpraszania zabudowy. Powiększenie strefy zurbanizowanej Gołymina ma na celu wykształcenie jednego skoncentrowanego ośrodka osadniczego w gminie, bez rozpraszania układów urbanistycznych innych wsi znajdujących się w gminie. Koncentracja funkcji inwestycyjnych ma mieć charakter wielofunkcyjny i obejmować zarówno rozwój funkcji mieszkaniowych, usług publicznych i innych usług służących codziennej obsłudze mieszkańców, jak również utrzymanie i dalszą rozbudowę funkcji związanych działalnością gospodarczą (produkcyjno – usługową) i rolnictwem (zabudowa zagrodowa). Koncentracja inwestycji w centralnym obrębie gminy ma uzasadnienie przestrzennej i funkcjonalne. Działania te mogą poprawić wizerunek gminy i jednocześnie ułatwić inwestycje poprzez łatwiejszy dostęp do usług publicznych i infrastruktury technicznej. Kształtowanie rozwoju gminy w ten sposób znacząco zmniejsza również koszty własne gminy niezbędne do prowadzenia zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) U – tereny usług;
- 5) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) UE-US – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 7) UK-UB – tereny usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 8) UR – teren usług kultury religijnej;
- 9) U-PP-PS – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 10) U-PS – teren usług lub składów i magazynów;
- 11) U-KOP-ZP – teren usług lub parkingu lub zieleni urządzonej;
- 12) U-ZP – tereny usług lub zieleni urządzonej;
- 13) KD-KO – tereny komunikacji drogowej publicznej lub obsługi komunikacji;
- 14) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 15) KDG – teren drogi głównej;
- 16) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 17) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 18) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 19) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 20) IGS – teren stacji gazowej;
- 21) IKO – teren oczyszczalni ścieków;
- 22) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 23) RN-L – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasów;
- 24) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 25) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 26) L – tereny lasów;
- 27) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 28) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 29) CC – teren cmentarza czynnego.

#### **4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach sporządzanego planu obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, przyjęty Uchwałą Nr X/55/2003 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 10 grudnia 2003 r.;
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi Gołymin-Ośrodek, Obidzino, Osiek Aleksandrowo i Smosarz Dobki, przyjęta Uchwałą Nr XXXII/167/2001 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 30 listopada 2001 r.;
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi: Gołymin Ośrodek, Smosarz Dobki, Wróblewo, przyjęta Uchwałą Nr XVIII/90/2000 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 28 czerwca 2000 r.;
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Ośrodek dotycząca fragmentów wsi Ruszkowo i Gołymin – Ośrodek, przyjęta Uchwałą Nr XLI/126/98 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 19 marca 1998 r.;
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Ośrodek, przyjęta Uchwałą Nr XXVII/78/96 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 12 grudnia 1996 r.

#### **5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Funkcją dominującą w układzie przestrzennym Gołymina jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lokalnie wymieszana z zabudową zagrodową. Zabudowa zagrodowa w granicznych częściach tego układu przejmuje funkcję dominującą i rozprasza się poza ten układ w obszary rolnicze. Lokalnie w układzie przestrzennym wsi występują skupiska zabudowy usługowej, związanej z obsługą codzienną mieszkańców. Występuje ona w formie jednolitej zabudowy usługowej lub mieszanej mieszkaniowo – usługowej. W opisywanej części opracowania pojedynczo występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Centralną część układu zajmuje zespół usług kultu religijnego, wraz z przylegającymi do niego pozostałościami dawnego układu zieleni urządzonej i pól uprawnych przynależących historycznie do obiektów kultu religijnego. Na obrzeżach układu przestrzennego wsi znajdują się również obiekty produkcyjno – magazynowe, magazynowo – usługowe oraz skoncentrowane usługi handlu i obsługi komunikacji (w tym stacja paliw). Dwie ostatnie kategorie obiektów znajdują się po północnej stronie drogi krajowej nr 60, w rejonie urzędu gminy. Natomiast obiekty produkcyjno – usługowe zlokalizowane są przy zachodniej granicy planu oraz na przebiegu drogi krajowej w kierunku Ciechanowa poza układem przestrzennym wsi. Najbardziej intensywnym sposobem zagospodarowania wyróżnia się zakład właśnie zakład produkcyjny położony przy drodze krajowej nr 60. Jest to zespół młynów. Stan architektoniczno – przestrzenny zabudowy w obszarze opracowania jest zróżnicowany. Od bardzo dobrego do złego. Zabudowa o obniżonym standardzie zlokalizowana jest przede wszystkim w zasięgu starszych siedlisk. Nowsza zabudowa charakteryzuje się najczęściej bardzo wysokim standardem architektoniczno – przestrzennym. Wśród wydzielonych działek budowlanych część z nich nie ma wystarczająco urządzonej

powierzchni. Zauważalne są braki w pokryciu działek roślinnością urządzoną, a wśród zabudowy zagrodowej występują również działki o silnie ograniczonej powierzchni biologicznie czynnej. W terenach związanych z działalnością produkcyjno – magazynową widoczny jest zwiększony udział zabudowy o obniżonym standardzie architektoniczno – przestrzennym. Zabudowa ta w większości jest również zlokalizowana na działkach o silnie ograniczonej powierzchni biologicznie czynnej.

## **6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Gołymin.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek, zostało przyjęte w 2001 r. (Uchwała nr XXXII/168/2001 Rady Gminy w Gołyminie – Ośrodku z dnia 30 listopada 2001 r.). W roku 2019 przeprowadzono szczegółową aktualizację studium obejmującą również obszary objęte sporządzanym obecnie planem miejscowym (uchwała nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin - Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r.). Przeprowadzona zmiana studium dotyczyła kompleksowej zmiany zarówno uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania gminy.

Po aktualizacji studium z 2019 r. obszar objęty granicami opracowania znalazł się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług MW**

- o funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym małe domy mieszkalne zawierające 4 – 8 lokali,
- o funkcja uzupełniająca - usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu i gastronomii, usługi publiczne, zieleń publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- o zabudowę funkcji uzupełniającej można realizować w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki,
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg
- o dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- o wskaźniki
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - o maksymalna wysokość zabudowy 16 m (4 kondygnacje), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
  - o minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN**

- o funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- o funkcja uzupełniająca - usługi zapewniające obsługę mm mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- o funkcja dopuszczalna – rekreacja indywidualna, usługi turystyki, zieleń urządzona i parki wiejski, usługi sportu i rekreacji oraz istniejące tereny rolne i tereny lasów
- o dopuszczenie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki ewidencyjnej, przy czym dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- o dla części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej leżących w strefie sanitarnej cmentarza obowiązują przepisy odrębne,

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- wskaźniki
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej
  - maksymalna wysokość zabudowy 12 m (z zaleceniem aby ostatnia kondygnacja była realizowana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, przy czym zaleca się aby powierzchnia działki wynosiła 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Tereny zabudowy zagrodowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług RM/MN**

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami i/lub zabudowa zagrodowa z dopuszczonymi usługami agroturystyki,
- funkcja uzupełniająca - usługi zapewniające obsługę mm mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- funkcja dopuszczalna – zieleń urządzona, w tym parki wiejskie, usługi sportu i rekreacji oraz istniejące tereny rolne i tereny lasów,
- dopuszczenie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki ewidencyjnej, przy czym dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie jej realizacji w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki ewidencyjnej, przy czym dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej
  - maksymalna wysokość zabudowy 12 m (z zaleceniem aby ostatnia kondygnacja była realizowana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, przy czym zaleca się aby powierzchnia działki wynosiła 2000 m<sup>2</sup>.
- wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej

- o maksymalna wysokość zabudowy 12 m (z zaleceniem aby ostatnia kondygnacja była realizowana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
- o minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, przy czym zaleca się aby powierzchnia działki wynosiła 3000 m<sup>2</sup>.

### **Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług agroturystyki RM**

- o funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa,
- o funkcja uzupełniająca - usługi agroturystyki oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- o funkcja dopuszczalna – usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym publiczne, istniejące tereny rolne i tereny lasów,
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- o dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- o wskaźniki
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej
  - o maksymalna wysokość zabudowy 12 m (z zaleceniem aby ostatnia kondygnacja była realizowana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
  - o minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, przy czym zaleca się aby powierzchnia działki wynosiła 3000 m<sup>2</sup>.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej MU**

- o funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa oraz usługi nieuciążliwe, w szczególności komercyjne np. handlu i gastronomii,
- o funkcja uzupełniająca - usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona (w tym publiczna), usługi sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje, bez których nie jest możliwe właściwe zagospodarowanie i użytkowanie terenów,
- o funkcja dopuszczalna –istniejące tereny rolne i tereny lasów, istniejąca zabudowa zagrodowa,
- o realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo – usługową i/lub zabudowę usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja mieszkaniowa, dopuszcza się utrzymanie i rozwój istniejącej zabudowy zagrodowej,
- o zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistne (jako osobny obiekt w granicach działki lub współistniejące (w części budynku funkcji wiodącej),
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- o wskaźniki
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej

- o maksymalna wysokość zabudowy 12 m (3 kondygnacje, z zaleceniem aby ostatnia kondygnacja była realizowana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
- o minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej.

#### **Tereny zabudowy usług publicznych UP**

- o funkcja podstawowa: usługi publiczne,
- o funkcja uzupełniająca - istniejąca zabudowa wielorodzinna i/lub zamieszkania zbiorowego (lokale komunalne w Gołyminie - Ośrodku usługi nieuciążliwe ze szczególnym uwzględnieniem usług sportu w tym kultury fizycznej, zieleń urządzonej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- o funkcja dopuszczalna –istniejące tereny rolne,
- o zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych,
- o obowiązek zapewnienia dogodnej dostępności komunikacyjnej oraz odpowiedniej liczbą miejsc postojowych w ich rejonie,
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- o wskaźniki
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej
  - o maksymalna wysokość zabudowy 12 m (3 kondygnacje, z zaleceniem aby ostatnia kondygnacja była realizowana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
  - o minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,
  - o dla obiektów usług publicznych – gabaryty i standardy oraz zagospodarowanie terenów usług publicznych należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji zaleca się realizację jako budynków wolnostojących o formie architektonicznej stanowiącej dominantę przestrzenną z jednoczesnym zagospodarowaniem posadowienia działek zielenią urządzoną.

#### **Tereny zabudowy usługowej U**

- o funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe,
- o funkcja uzupełniająca - zieleń urządzonej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- o funkcja dopuszczalna – istniejące tereny rolne i tereny lasów,
- o zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego,
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- o dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- o wskaźniki
  - o minimalna ), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
  - o minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>.

### **Tereny usługowej z dopuszczeniem usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko U-UU**

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe i uciążliwe tj mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko,
- funkcja uzupełniająca - zieleń izolacyjna oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych przy zachowaniu przepisów odrębnych w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem,
- ewentualne uciążliwości muszą być ograniczone do granic działki/ek do której/ych posiada się tytuł prawny,
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- wskaźniki
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki budowlanej
  - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

### **Tereny aktywności gospodarczej w tym zabudowy produkcyjnej składów i magazynów AG**

- funkcja podstawowa: działalność produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, wytwórcza oraz składy, magazyny, hurtownie,
- funkcja uzupełniająca - zieleń izolacyjna, zabudowa administracyjna, usługowa, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja, w tym parkingi,
- funkcja dopuszczalna – istniejące tereny rolne i tereny lasów,
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem, zaleca się aby jej udział nie przekraczał 10% całkowitego pola powierzchni zabudowy
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- zabudowie mieszkaniowej należy zapewnić ochronę przed ewentualnymi uciążliwościami obiektów mogących nieść takie uciążliwości,
- dopuszcza się realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu np. materiały budowlane, ogrodnicze, artykuły, wyposażenia mieszkań itp.
- zakaz lokalizacji zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii przemysłowej,
- obowiązek nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową lub z jej udziałem,
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- wskaźniki

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej dla części z dopuszczoną zabudową mieszkaniową i mieszkaniową służbową i/lub 20% terenu działki budowlanej dla zabudowy pozostałych funkcji,
- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m za wyjątkiem części obiektów wymagających zwiększenia wysokości ze względów technologicznych, wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
- maksymalna wysokość zabudowy administracyjnej biurowej i innej funkcji uzupełniającej – 10 m,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>.

### **Tereny zabudowy obsługi technicznej gminy w zakresie infrastruktury technicznej IT**

- funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej – objekty obsługi mieszkańców gminy i rejonu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię, elektryczną, gaz, oczyszczania ścieków itp,
- funkcja uzupełniająca - niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- funkcja dopuszczalna – istniejące tereny rolne i tereny lasów,
- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z funkcją obsługi technicznej i usług z nimi związanych,
- lokalizację wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego w szczególności obiektów mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej
- wszystkie objekty obsługi technicznej gminy a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym objekty kubaturowe i budowle lokalizowane na innych terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej,
- wskaźniki - nie dotyczy, do indywidualnego kształtowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z potrzebami.

### **Tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową usługową ZP/U**

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona, w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi oraz usługi nieuciążliwe, przede wszystkim związane z funkcją podstawową np. wypoczynku, rekreacji, gastronomii itp,
- funkcja uzupełniająca - urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja,
- dopuszcza się adaptację istniejących obiektów lub ich odbudowę z przeznaczeniem na funkcje mieszkaniową jednorodziną, zabudowa nie powinna stanowić więcej niż 30% terenu funkcjonalnego lub działki geodezyjnej (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego 0,30),
- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej,
- dopuszczone objekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu i/lub działki inwestycyjnej,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- wskaźniki
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - przynajmniej 75% terenu jako teren biologicznie czynnej

- o wysokość dopuszczonych obiektów do 10 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi,
- o minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 2500 m<sup>2</sup>.

### **Tereny cmentarzy ZC**

- o funkcja podstawowa: cmentarz (zieleń cmentarna),
- o funkcja uzupełniająca - urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja,
- o dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu (kaplice) oraz obiekty o charakterze architektury ogrodowej, w tym związaną z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia,
- o dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych - obowiązek rewalizacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury cmentarnej,
- o dla cmentarzy czynnych obowiązek utrzymania stref sanitarnych - zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych w odległości do 50 m wokół cmentarzy dla zabudowy uzbrojonej w wodociąg oraz do 150 m wokół cmentarzy dla pozostałej zabudowy,
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów celu publicznego w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- o wskaźniki
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%
  - o powierzchnia działki – zgodnie ze stanem istniejącym,
  - o wysokość dopuszczonych obiektów do 12 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

### **Tereny zieleni izolacyjne ZI**

- o funkcja podstawowa: zieleń nieurzadzona, dla terenu oznaczonego ZI – zieleń o funkcji izolacyjnej,
- o funkcja uzupełniająca - urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy i komunikacja,
- o zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych),
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- o wskaźniki
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna - przynajmniej 80% terenu jako teren biologicznie czynnej
  - o minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

### **Tereny lasów i dolesień ZL**

- o funkcja podstawowa: las i dolesienia,
- o funkcja uzupełniająca - urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy i komunikacja, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej,

- dopuszcza się wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne itp., z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną,
- dla części terenów lasów i dolesień leżących w strefie sanitarnej cmentarza zgodnie z rysunkiem studium, obowiązują przepisy odrębne,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- wskaźniki
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 65% powierzchni działki budowlanej,
  - maksymalna wysokość zabudowy 10 m (2 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddaszowa),
  - zachowanie minimalnej odległość zabudowy od granicy lasów – 12 m, z zaleceniem odsunięcia zabudowy do 30 m (do ustalenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po analizie konkretnych przypadków).

### **Tereny rolne R**

- funkcja podstawowa: rolnictwo intensywne,
- funkcja uzupełniająca - urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej, drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, po wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przez właściwego ministra, uzyskiwanej na etapie sporządzania mpzp lub jego zmiany jeżeli będzie ona wymagana (gruntów klas bonitacyjnych I-III),
- utrzymanie i dopuszczenie rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej położonej w obrębie istniejących siedlisk (zagród) na terenach rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego,
- dopuszczenie zalesienia gruntów o bonitacji gleb klas V i niższej, z wyłączeniem łąk, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg,
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej.

### **Tereny rolne Re**

- funkcja podstawowa: rolnictwo ekstensywne,
- funkcja uzupełniająca - urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej, drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, po wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przez właściwego ministra, uzyskiwanej na etapie sporządzania mpzp lub jego zmiany jeżeli będzie ona wymagana (gruntów klas bonitacyjnych I-III),
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych),
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego, szlaki turystyczne, ścieżki itp.
- dopuszczenie zalesienia gruntów o bonitacji gleb klas V i niższej, z wyłączeniem łąk,

- o obowiązek racjonalnego gospodarowania na terenach trwałych użytków zielonych, pełniących istotną rolę w zachowaniu funkcji ekologicznych w całości systemu przyrodniczego gminy,
- o zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

## II. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### 1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy. Potrzeby zrównoważonego rozwoju gminy są realizowane w dokumentach kierunkowych określających jej rozwój. W przypadku planu miejscowego główne zmiany przestrzeni gminy zapewniające jej rozwój, z uwzględnieniem jej zrównoważonego rozwoju są zawarte w kierunkach rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym wskazano obszary rozwoju funkcji przestrzennych wynikających z zapotrzebowania gminy na poszczególne typy zabudowy oraz tereny wyłączone z tych stref ze względu na potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, czy ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych w sposób umożliwiający mieszkańcom gminy wysoką jakość życia. Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowywanego planu znajduje się w zasięgu terenów intensyfikacji procesów urbanizacyjnych w gminie Gołymin oraz terenów wskazanych do zachowania ich funkcji rolniczej. Wytyczne studium w tym zakresie zostały uwzględnione w planie miejscowym. Strefy inwestycyjne są ograniczone do istniejącego układu urbanistycznego wsi Gołymin i terenów bezpośrednio otaczających. Pozostałe tereny znajdujące się w granicach planu zostały utrzymane w użytkowaniu rolniczym i stanowią rozległe krajobrazy polne otaczające układ przestrzenny wsi w jego docelowym zasięgu, zgodnym z kierunkami polityki przestrzennej gminy.

### 2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt. 3).**

Gmina Gołymin-Ośrodek znajduje się poza zasięgiem wielkoobszarowych form ochrony przyrody. W obszarze opracowania ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają jedynie pomniki przyrody – zespół drzew (Lipa drobnolistna - *Tilia mordata*) pomnik wieloobiektowy oraz pomnik jednoobiektowy również Lipa drobnolistna - *Tilia mordata*. Obszar opracowania znajduje się również w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska. Dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska w planie obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych. Natomiast dla pomników przyrody zgodnie z planem obowiązuje nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych odnoszących się do jego czynnej ochrony.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska wprowadzone do ustaleń planu obejmują:

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej oraz inwestycji realizowanych na terenach U-PP-PS;
- kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
  - od 1MNW do 26MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - od 1MNW-U do 13MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - 1UE-US, 4U, 5U, 6U, 7U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 1MW, 2MW, 3MW, 1UR – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - 1UZ – jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - 1U-ZP, 2U-ZP, od 1ZP do 4ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - od 1RZM do 12RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

W obszarze planu występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne. W przypadku gruntów leśnych w projekcie planu nie przewidziano zmiany ich przeznaczenia. Wszystkie grunty leśne zostały pozostawione w dotychczasowym przeznaczeniu. W przypadku gruntów rolnych zmiana przeznaczenia gruntów chronionych na podstawie cytowanej ustawy była przewidziana w projekcie planu. W celu uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia wystosowano odpowiedni wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Powierzchnia gruntów objętych wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia jest stosunkowo duża i wynosi 21,8735 ha. Jest to spowodowane docelowym układem przestrzennym wsi Gołymin – Ośrodek wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium zakłada powiększenie tego układu na tereny rolnicze otaczające dotychczas wykształcony układ przestrzenny wsi. Gleby w gminie Gołymin – Ośrodek mają stosunkowo dobrą wartość bonitacyjną, co jest główną przyczyną tak dużej powierzchni gruntów zakwalifikowanych do zmiany przeznaczenia. Układzie kompleksów glebowo – rolniczych w miejscowości Gołymin – Ośrodek jakiegokolwiek działania planistyczne, bez zmiany przeznaczenia gruntów III klas bonitacyjnych byłyby niemożliwe. Działania planistyczne powiększające zasięg strefy zurbanizowanej wsi nie mają jednak charakteru rozpraszające zabudowę. Wszystkie tereny stanowiące powiększenie strefy zurbanizowanej stanowią przedłużenie układów już istniejących i są dodatkowo powiązane przestrzennie z tą strefą. Należy również zaznaczyć, że zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy wynikającymi ze studium jedynie obręb Gołymin – Ośrodek podlega rozbudowie. Układy przestrzenne innych wsi mają zachować swój dotychczasowy rolniczy charakter. Kierunkowanie rozwoju na główny ośrodek administracyjny gminy ma uzasadnienie przestrzenne i ekonomiczne. Rozbudowa terenów budowlanych w skoncentrowanym układzie umożliwia

wykształcenie w gminie jednego obszaru o zdefiniowanej formie centrum gminny. Realizacja inwestycji budowlanych w skoncentrowanym układzie znacząco również obniża koszty własne gminy związane z rozbudową sieci dróg publicznych i infrastruktury technicznej służącej obsłudze terenów inwestycyjnych.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

W granicach sporządzanego planu ochronie konserwatorskiej podlega znacząca ilość obiektów zabytkowych. Są to wg kategorii ochronności:

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- o kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela z 1 ćw. XVI w.

Obiekty ujęte w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- o cmentarz parafialny rzymskokatolicki z II poł. XIX w.
- o cmentarz przykościelny zamknięty przy kościele parafialnym pw. św. Jana Chrzciciela
- o park podworski
- o dwór (obecnie budynki użyteczności publicznej), ul. Szosa Ciechanowska 8 i 10;
- o dzwonnica z XVIII/XIX w., ul. ks. Michałaka 6A,
- o plebania w zespole kościoła parafialnego z początku XX w., ul. ks. Michałaka 6B,
- o dom mieszkalny z ok. 1920 r.; ul. Cicha 10,
- o dom mieszkalny z początku XX w., ul. Rynek 6,
- o dom mieszkalny z 2 ćw. XX w., ul. Smoleńskiego 1,
- o dom mieszkalny z 1 ćw. XX w., ul. Spółdzielcza 1,
- o dom mieszkalny z ok. 1910 r., ul. Targowa 2,
- o dom mieszkalny z 1930 r., ul. Targowa 6,
- o dom mieszkalny z 1920 r., ul. Targowa 8A,
- o dom mieszkalny z 1 ćw. XX w., ul. Wierzbowa 1,
- o dom mieszkalny z ok. 1935 r., ul. Wierzbowa 3,
- o dom mieszkalny z lat 30-tych XX w., ul. Wiosenna 4,
- o dom mieszkalny z ok. 1920 r., ul. Wiosenna 5,
- o dom mieszkalny z 1 ćw. XX w., ul. Wiosenna 12,
- o dom mieszkalny z ok. 1930 r., ul. gen. Zielińskiego 13,
- o dom mieszkalny z 1 ćw. XX w., ul. gen. Zielińskiego 15,
- o dom mieszkalny z ok. 1920 r., ul. gen. Zielińskiego 16,
- o dom mieszkalny z ok. 1930 r., ul. gen. Zielińskiego 22,
- o dom mieszkalny z ok. 1930 r., ul. gen. Zielińskiego 27,
- o dom mieszkalny z 1 ćw. XX w., ul. gen. Zielińskiego 30,
- o młyn z 1 ćw. XX w., ul. gen. Zielińskiego 24,
- o kapliczka z 2 poł. XIX w.; ul. gen. Zielińskiego,
- o zabytki archeologiczne [stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 44-65/7 (osada – kultura łużycka - halsztat, osada – kultura przeworska, okres wpływów rzymskich), AZP 44-65/8 (śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich, śląd osadnictwa – starożytność, osada wczesne średniowiecze), AZP 44-65/11 (osada – okres wpływów rzymskich; osada – XI-XIII w.), AZP 44-65/12 (śląd osadnictwa – starożytność, osada – wczesne średniowiecze)].

Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z planem obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dla cmentarzy ujętych w gminnej ewidencji zabytków (ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej) zgodnie z planem obowiązuje:

- o nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarzy oraz ukształtowania ich terenu, obejmującego układ ciągów pieszych i zieleni, w tym wysokiej, bram, kaplic, układu kwater i mogił,
- o nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwii architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,

- o nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami we wszelkich działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania.

Dla parku podworskiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków (ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej) zgodnie z planem obowiązuje:

- o zachowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni, w tym istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych,
- o dostosowanie nowej zabudowy do istniejących w układzie urbanistycznym obiektów budowlanych o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji wysokościowych i kubaturowych zgodnych z występującymi w zabudowie historycznej, tj. gabarytów, charakteru zabudowy, formy dachów i materiałów wykończeniowych,
- o zakaz lokalizacji nowych dominant przestrzennych;
- o nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu dla terenów.

Dla kapliczki ujętej w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z planem obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów.

Dla pozostałych obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z planem obowiązuje:

- o zakaz rozbiórki budynków,
- o zakaz nadbudowy budynków i przebudowy ich formy zewnętrznej,
- o nakaz zachowania obecnego wyglądu i gabarytów budynków w tym wysokości lub przywrócenia historycznej budynków, potwierdzonej na podstawie archiwalnej dokumentacji, ikonografii lub badań,
- o nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej,
- o nakaz uzupełnienia ubytków detali architektonicznego w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację archiwalną,
- o nakaz zachowania wymiarów oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- o nakaz ochrony, zachowania lub przywrócenia pierwotnego materiału oraz kolorystyki budynków na podstawie badań stratygraficznych,
- o zakaz umieszczania na elewacjach frontowych budynków, w miejscach widocznych z poziomu z poziomu ulicy od strony przestrzeni publicznych kabli, anten, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych, w tym także w przestrzeni okien i drzwi budynków,
- o nakaz utrzymania historycznej linii zabudowy, jej skali i gabarytów.

Dla zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne), zgodnie z planem obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

Przepisy prawa określające zasady ochrony konserwatorskiej dla wymienionych powyżej obiektów wynikają z Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zmianami).

#### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania, jednocześnie największe zagrożenie dla zdrowia ludzi, stwarza jego położenie w zasięgu pasów technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

Pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii. W jej zasięgu, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków

z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, realizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ograniczenia te przestają obowiązywać po skablowaniu lub likwidacji tych linii.

Istotne ograniczenia inwestycyjne stwarzają w obszarze opracowania również strefy sanitarne od cmentarza. I tak w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Natomiast w strefie sanitarnej od cmentarza od 50 m do 150 m obowiązuje:

- o dopuszczenie zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociągową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody,
- o zakaz realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych.

W realizacji zagospodarowania uwzględnienia będą wymagać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) o nr rej. A/20/2020 i A/2012/2015 oraz strefie ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889). Dodatkowo dla usług, w tym usług publicznych, handlu i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Na całym obszarze planu wskazano także nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

## **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu kierunkowego przeznaczenia inwestycyjnego związanego z zabudową mieszkaniową i zagrodową, działalnością produkcyjno - magazynową oraz komercyjną funkcją usługową, w tym handlem. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla wszystkich terenów inwestycyjnych. Dla terenów pozostałych terenów stawkę określono na poziomie 1%, co spowoduje brak

konieczności podejmowania zbędnych procedur administracyjnych, określających brak zasadności pobierania renty planistycznej. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych.

#### **6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne i Skarbu państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi i innymi obiektami użyteczności publicznej. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie miasta powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia oraz realizacji nowych dróg publicznych w celu aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek budowlanych.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze planu obejmują inwestycje związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz usługami publicznymi z zakresu administracji, oświaty, sportu i rekreacji oraz ochrony zdrowia. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie. W obszarze objętym opracowaniem są skoncentrowane usługi publiczne służące całej społeczności gminy. W planie zachowano ich funkcję i nie zmniejszono powierzchni terenów stanowiących tereny usług publicznych, a wręcz przeciwnie zwiększono powierzchnię terenów zieleni ogólnodostępnej, usług sportu i rekreacji oraz usług administracji publicznej.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości inne instalacje dopuszczone przepisami prawa oraz indywidualne ujęcia wody (za wyjątkiem terenów położonych w strefach sanitarnych od cmentarza). Zakłada się, że będą one funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. W projekcie planu dopuszczono realizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. W ustaleniach planu dopuszczono

ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE). W rozumieniu planu w celu dostarczenia ciepła mogą być używane również inne paliwa dopuszczone przepisami prawa. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDR, KDG, KDZ, KDL i KDD. Drogi KDZ, KDL i KDD służą również bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych. Nie przewiduje się wykorzystania do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnej drogi KDR (droga krajowa). Droga ta ma pełnić funkcję ponadlokalną, wiążąca gminę z regionem. Funkcję ta ma również pełnić droga KDG, która stanowi drogę wojewódzką. W przypadku tej drogi zachowano jednak możliwość wykorzystania do obsługi komunikacyjnej istniejących zjazdów na działki budowlane. Wynika to z tego, że w części jej przebieg przechodzi przez istniejący układ urbanistyczny Gołymina – Ośrodek, w którym do części terenów dojazd jest realizowany wyłącznie przez tą drogę. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne oraz drogi wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KR. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

#### **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Wójt Gminy Gołymin - Ośrodek sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uwzględnieniu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. W tym czasie został wykonany również wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, który po zaopiniowaniu przez Mazowiecką Izbę Rolniczą i Marszałka Województwa Mazowieckiego został skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii Wójt skierował projekt planu do konsultacji społecznych, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O konsultacjach powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin konsultacji, miejsce i termin spotkania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, dyżuru projektanta oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie procedury planistycznej prowadzonej nad planem miejscowym Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wydał zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wszystkich wnioskowanych gruntów. Pozostawienie tych gruntów w przeznaczeniu rolniczym skutkowałoby powstaniem niezgodności opracowywanego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i tym samym naruszenie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2023 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz 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, ze zm.). Opisana sytuacja spowodowała konieczność podziału obszaru planu na etapy obejmujące tereny, które otrzymały taką zgodę i tereny, które takiej zgody nie otrzymały. Kontynuowanie procedury planistycznej dla obszaru objętego Etapem A (w granicach, którego wszystkie grunty posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze) i zakończenie procedury dla pozostałych etapów.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Gołymin Ośrodek i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

**11. Uwzględnienie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14).**

W planie wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

**12. Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15).**

Zgodnie z wcześniejszymi rozdziałami uzasadnienia zgodnie z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje się rozbudowę centralnego układu urbanistycznego gminy – jej centrum administracyjno – usługowego. Docelowy układ przestrzenny Gołymina wskazany w studium jest jednak ograniczony przestrzennie do istniejącego już obecnie układu wsi Gołymin - Ośrodek i terenów bezpośrednio do niego przylegających. Skutkiem tego jest pozostawienie w ustaleniach sporządzanego planu rozległych terenów rolniczych otaczających wieś Gołymin - Ośrodek. Strefowanie w ten sposób obszarów inwestycyjnych umożliwia zachowanie zasadniczego układu kompleksów glebowo – rolniczych bez znaczących zmian w strukturze rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy.

**13. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych, związanych z produkcją i magazynowaniem, usługami i handlem oraz utrzymaniem funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Funkcja jaką pełni strukturze przestrzennej gminy obszar objęty opracowywanym planem miejscowym predysponuje go również do utrzymania funkcji istniejących usług publicznych wraz ze wskazaniem rezerw terenowych na ich powiększenie w przypadku pojawiającego się zapotrzebowania na ten cel. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych). W planie do inwestycji celu publicznego zaliczono:

- KDR, KDG, KDZ, KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków,
- UE-US, UK-UB jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: przedszkoli i obiektów sportowych.

Dopuszczono również realizację celów publicznych na innych terenach znajdujących się w granicach opracowania.

**14. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDR, KDG, KDZ, KDL i KDD można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym gminy, oprócz

funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych, jaką mają pełnić drogi KDZ, KDL i KDD. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg wymienionych powyżej umożliwi również swobodny dojazd do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

#### **15. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych i innych terenach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

#### **16. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część terenów inwestycyjnych gminy Gołymin - Ośrodek.

#### **17. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2025 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin - Ośrodek i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Gołymin - Ośrodek na podstawie Uchwały Nr XIII/77/2025 z dnia 25 sierpnia 2025 r. Analiza wykazała, że obowiązujące w gminie plany miejscowe wymagają uaktualnienia. Analiza wskazuje również na konieczność powiększenia obszarów objętych planami miejscowymi do docelowej struktury przestrzennej terenów inwestycyjnych wskazanych w kierunkach polityki przestrzennej gminy. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

#### **18. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3).**

Analiza przyjętego przeznaczenia terenów w planie miejscowym wskazuje, że rozwój zagospodarowania będzie ukierunkowany przede wszystkim na rozwój form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności zabudowy. Inne formy zagospodarowania terenów będą miały charakter uzupełniający w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Środki budżetowe jakie mogą być pozyskane przez gminę z takich terenów obejmują głównie rentę planistyczną, opłaty adiacenckie i podatki od nieruchomości. Najwięcej środków jakie może gmina pozyskać z tych opłat to renta planistyczna. Pozostałe opłaty są zdecydowanie obniżone w stosunku do gruntów

przewidzianych w planie miejscowym na cele związane z działalnością gospodarczą. Jednocześnie tereny takie wymagają zaangażowania wysokich środków do przygotowania ich do inwestycji, głównie wykonania dróg publicznych i uzbrojenia ich w infrastrukturę techniczną. Zatem koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz ich urządzenia, głównie budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą mogą w pierwszej fazie wykonania planu przewyższać dochody jakie gmina może uzyskać z rozwoju zagospodarowania terenów inwestycyjnych. Sytuacja ta zacznie się stabilizować po wykonaniu przez gminę niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych. Po zakończeniu tych inwestycji realizacja zagospodarowania będzie generować głównie dochody dla budżetu gminy, związane z poborem podatków od budynków i gruntów.

Analiza ustaleń planu wskazuje również, że pomimo przyjęcia w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania pozwalającego na uzyskanie najwyższych możliwych dochodów do budżetu gminy oraz ograniczenia do niezbędnego minimum kosztów realizacji ustaleń planu, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy dopiero w dłuższej perspektywie czasowej.

### III. Procedura

#### 1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) przygotowano wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i skierowano go według kompetencji do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

#### 2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Gminy Gołymin - Ośrodek z dnia ..... Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami).