



- wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi,
- wskazanie zasad gospodarowania w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych,
- wskazanie obszarów podlegających ochronie akustycznej,
- wskazanie zasięgu złoża piasków i żwirów Osiek-Aleksandrowo I, ustanowionych dla nich terenu i obszaru górniczego oraz zapewnienie możliwości eksploatacji złoża poprzez wyznaczenie terenu górnictwa i wydobywania wraz z pasem ochronnym.

W granicach obszaru objętego planem występują podlegające ochronie grunty rolne (stanowiące użytki rolne klas I – III) oraz grunty leśne. Plan miejscowy swymi ustaleniami nie zmienia przeznaczenia gruntów leśnych, w niewielkim stopniu zmienia przeznaczenie części gruntów rolnych klas I – III.

### 1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustalono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

### 1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Wymagania zostały określone poprzez:

- Wskazanie zasięgu strefy pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i ustalenie konieczności uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń z niej wynikających,
- ustalenie konieczności zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- ustalenie zagospodarowania terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

### 1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy Gołymin-Ośrodek określając przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, kształtują także „walory ekonomiczne przestrzeni” i mogą wpływać na zmianę wartości nieruchomości. Poprzez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Plan miejscowy realizuje różnorodne cele. Można wśród nich wyróżnić 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, wymaga jedynie zmiany wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych bądź też korekty profilu funkcjonalnego.

Stwierdza się, że nieruchomości, dla których plan miejscowy wprowadza możliwość powstania nowego zainwestowania zyskają na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego różnorodnych form zainwestowania przy jednoczesnym zapewnieniu rezerwy terenowej związanej z rozbudową istniejącego układu komunikacyjnego wywoła szereg skutków korzystnych w zakresie rozwoju gospodarczego i społeczno-ekonomicznego gminy oraz zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

Jednocześnie plan miejscowy wprowadza rozwiązania mające na celu zachowanie wolnych od zainwestowania terenów leśnych i rozległych terenów rolnych, bez możliwości realizacji zabudowy, co wpłynie na zachowanie otwartego charakteru terenu gminy rolniczej.

Stwierdza się, że planowane inwestycje mogą mieć wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni całej gminy. Powstanie różnorodnych form zabudowy może pozytywnie wpłynąć na lokalny ruch inwestycyjny. Tereny usługowe oraz produkcji przemysłowej, składów i magazynów, ze względu na planistyczne przeznaczenie sąsiadujących z nimi działek, nie powinny mieć wpływu na walory ekonomiczne sąsiadujących z nimi przestrzeni. Analogiczne podejście można odnieść do terenu uwzględniającego funkcjonującą działalność wydobywczą ze złoża piasków i żwirów Osiek-Aleksandrowo I – sąsiadujące z nim tereny w obowiązującym planie miejscowym są określone jako tereny rolne, dlatego też nie przewiduje się, aby wskazany w planie miejscowym teren górnictwa i wydobywania miał oddziaływać na walory ekonomiczne bezpośrednio sąsiadujących z nim terenów.

#### 1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

#### 1.7. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako *uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*, zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez zapewnienie możliwości rozbudowy istniejącego układu drogowego oraz wskazanie terenów umożliwiających realizację usług publicznych (świetlice wiejskie w miejscowościach: Garnowo Duże, Gogole Wielkie, Nasierowo Górne, Pajewo Wielkie).

#### 1.8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zapewnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej wprowadzono ustalenia nie będące w sprzeczności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

#### 1.9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym jest zapewniony na podstawie przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego,
- uczestniczenie w konsultacjach społecznych.

Procedura sporządzenia planu jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

W trakcie opracowania projektu miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

#### 1.10. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza korzystanie z indywidualnych ujęć wód.

#### 1.11. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

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

#### 1.12. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy, wyznaczając tereny rolnictwa (RN – rolnictwa z zakazem zabudowy, RNL – tereny łąk i pastwisk, RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem, RZM – tereny zabudowy zagrodowej) uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

## **2. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

## **3. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni**

3.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przylega do istniejących dróg publicznych (droga krajowa, droga wojewódzka, drogi powiatowe, drogi gminne), dla niektórych odcinków dróg zarezerwowano pas terenu przeznaczony pod ich poszerzenie. Plan uwzględniając istniejącą sieć drogową minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego.

Komunikacja zbiorowa w gminie obejmuje komunikację autobusową. Położenie obszarów objętych planem w otoczeniu istniejących dróg daje szansę na rozwój i dostęp do komunikacji zbiorowej.

### 3.2. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Plan miejscowy umożliwia realizację dróg rowerowych oraz ustala zagospodarowanie terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

### 3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszary objęte planem miejscowym położone są w niewielkiej odległości od istniejącej zabudowy w poszczególnych miejscowościach albo też w ich granicach występuje już zainwestowanie. Charakteryzują się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną. Powyższe sprawia, że są to tereny adekwatne dla powstania zabudowy na zasadach określonych w planie miejscowym.

## **4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

W dniu ..... roku Rada Gminy Gołymín-Ośródek podjęła Uchwałę Nr ..... w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośródek. Z treści ww. analizy wynika, że obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały wskazane jako tereny, dla których na dzień przyjmowania uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych obowiązywały:

- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín – Ośródek, zatwierdzona uchwałą nr XXVII/78/96 Rady Gminy Gołymín-Ośródek z dnia 12 grudnia 1996 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Ciecchanowskiego Nr 4, poz. 20 z dnia 10.02.1997 r.,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín – Ośródek, zatwierdzony uchwałą nr Rady Gminy w Gołymínie-Ośródku z dnia 10 grudnia 2003 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 27, poz. 875 z dnia 10.02.2004 r.

Analiza wskazuje na zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, w stosunku do których na przestrzeni ostatnich lat mieszkańcy składali wnioski o zmianę planu.

Pod pojęciem uniwersalnego projektowania rozumie się projektowanie w celu spełnienia minimalnych wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Dostępność ta rozpatrywana jest na trzech poziomach: architektonicznym, cyfrowym i informacyjno-komunikacyjnym. Analizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zapewniając możliwość realizacji dostępności na poziomie architektonicznym, uwzględnia potrzeby osób ze

szczególnymi potrzebami. Na etapie procedury planistycznej dążono do zapewnienia dostępności cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej poprzez udostępnianie wymaganych informacji i projektu planu na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej.

## **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wraz z realizacją ustaleń określonych w projekcie planu należy się spodziewać pewnych kosztów jego realizacji.

Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy Gołymin-Ośrodek.

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy Gołymin-Ośrodek, na podstawie 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 z dnia 24.08.2023), jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek, zatwierdzonego uchwałą nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r., zmienionego 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.

Jednocześnie, na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a 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 z dnia 24.08.2023), stwierdza się, że w stosunku do planu miejscowego nie ma obowiązku stwierdzenia, że nie narusza on ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.