

UCHWAŁA NR XXVI/136/2017
RADY GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

z dnia 28 marca 2017 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek

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

§ 1.1. W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Gołymin-Ośrodek oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek, stwierdza się:

1) konieczność sporządzenia nowego studium w związku ze stwierdzeniem nieaktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek, przyjętego uchwałą nr XXXII/168/2001 Rady Gminy w Gołyminie-Ośrodku z dnia 30 listopada 2001 r. zgodnie z wynikami opracowania, o którym mowa w § 2;

2) konieczność dokonania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek w związku ze stwierdzeniem ich częściowej nieaktualności zgodnie z wynikami opracowania, o którym mowa w § 2.

2. Zmiany miejscowych planów, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 możliwe są poprzez sporządzenie ich zmiany lub sporządzenie nowych planów miejscowych.

3. Granice obszarów procedur planistycznych, o których mowa w ust. 2. zostaną określone w analizach zasadności przystąpienia do sporządzenia planu lub zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest opracowanie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek”, składające się z:

- 1) Części tekstowej – stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Części graficznej – stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady



Danuta
Jadwiga Chojnowska



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH
NA OBSZARZE GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK**

Sporządzona na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Opracowanie: PHU MAXI Usługi Urbanistyczne
www.planiści.eu

Wójt Gminy Gołymín-Ośródek
Województwo mazowieckie

Sporządził:

Wójt Gminy Gołymín-Ośrodek

Opracowanie:

PHU Maxi Usługi Urbanistyczne

ul. Władysława IV 14

86-300 Grudziądz

siedziba w Warszawie

www.planisci.eu

Autorzy opracowania:

Mgr inż. Hanna Czajkowska

członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie – nr 385

inż. Joanna Stępníak

SPIS TREŚCI

WSTĘP.....	3
1. WPROWADZENIE	4
1.2 Zakres opracowania.....	4
1.3 Materiały wyjściowe	4
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK.....	5
2.1 Informacje ogólne dotyczące obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek.....	5
2.2 Analiza zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami wykonawczymi dotyczącymi studium	8
2.2.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	8
2.2.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i przepisami odrębnymi.....	16
3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK.....	20
3.1. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	20
3.2. Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	26
3.2.1 Analiza zgodności ustaleń obowiązujących planów miejscowych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	26
3.2.2 Analiza zgodności ustaleń planów miejscowych z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przepisami odrębnymi	29
3.3. Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	31
4. OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK.....	39
5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY W KONTEKŚCIE USTALEŃ ZAWARTYCH W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH	42
6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK	46
7. WNIOSKI I PODSUMOWANIE.....	47
Spis Tabel.....	50
Spis Rysunków.....	50
Spis Wykresów.....	51

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zm.), prowadzenie polityki z zakresu gospodarowania przestrzenią i zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określone są w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.).

Podstawowym dokumentem planistycznym związanym z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej, w tym z określeniem lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej *studium*. Sporządzane jest ono przez wójta/burmistrza/prezydenta jednostki dla obszaru w jej granicach administracyjnych. Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak zgodnie z art. 9 ust. 4 wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej planami miejscowymi. Polityka przestrzenna gminy Gołymín-Ośrodek jest obecnie realizowana przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek przyjęte uchwałą Rady Gminy w Gołymínie-Ośrodku z dnia 30 listopada 2001 roku.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe są aktami prawa miejscowego tworzonymi w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określania sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Za ich uchwalenie odpowiada rada gminy. Przed podjęciem uchwały o przyjęciu planu miejscowego, wójt/burmistrz/prezydent zobowiązany jest do wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Aktualnie¹ na obszarze gminy Gołymín-Ośrodek obowiązuje 13 planów miejscowych uchwalonych w latach 1996-2003 na podstawie przepisów nie obowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 1999 nr 15 poz. 139 ze zm.). Spośród wszystkich obowiązujących planów 12 stanowią zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek uchwalonego w 1988 roku oraz zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego - Gołymín-Ośrodek uchwalonego w 1993 roku – są to niewielkie obszarowo plany, których łączna powierzchnia zajmuje ok. 0,2 % powierzchni gminy Gołymín-Ośrodek. W grudniu 2003 roku, został uchwalony Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek, w którym zgodnie z §2 ust. 2 uchwały² *granicami planu są granice administracyjne gminy*. Na podstawie powyższego zapisu można wnioskować, że obszar gminy Gołymín-Ośrodek posiada całkowite pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi, jednak ze względu na błędy zaistniałe w części tekstowej i graficznej planu nie jest to interpretacja prawidłowa (sytuację opisano w rozdziale 3.1). Stanowisko organów gminnych oraz organów wydających pozwolenia na budowę, akceptujące interpretację zapisów planu o 100% pokryciu obszaru gminy obowiązującymi planami miejscowymi sprawia, że polityka przestrzenna gminy nie jest prowadzona w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Utrata aktualności gminnych dokumentów planistycznych może być związana ze: zmianą przepisów, na podstawie których są sporządzane lub przepisów odrębnych mających zastosowanie przy sporządzaniu tych dokumentów, zmianą uwarunkowań, będących podstawą do sporządzenia dokumentów planistycznych w szczególności wpłynięciem nowych wniosków inwestorów, mieszkańców czy organów właściwych do opiniowania i uzgadniania dokumentów planistycznych. Planowanie przestrzenne jest

¹ Stan na styczeń 2017

² Uchwała Nr X/55/2003 Rady Gminy w Gołymínie-Ośrodku z dnia 10 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 27, poz. 875 z dn. 10.02.2004 r).

procesem ciągłym, co oznacza konieczność monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sporządzania okresowej oceny przyjętych celów rozwoju i kierunków polityki przestrzennej pod względem zmieniających się uwarunkowań i potrzeb gminy. Jest to warunkiem utrzymania ładu przestrzennego i wzmocnienia zrównoważonego rozwoju gminy.

1. WPROWADZENIE

1.1 Cel i podstawa prawna opracowania

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy, a dalej - zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium oraz ocena potrzeb sporządzenia planów lub zmiany planów. Prowadzić ma to do zoptymalizowania działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy ma obowiązek wykonania, co najmniej raz w czasie kadencji Rady, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz opracowania wieloletniego programu ich sporządzania.

Opracowanie zostało sporządzone na podstawie umowy Nr 1/2016 zawartej w dniu 17 października 2016 roku na wykonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zgodnie z przepisem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) pomiędzy Gminą Gołymín-Ośrodek a PHU Maxi Usługi Urbanistyczne.

1.2 Zakres opracowania

Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanie obejmuje analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek oraz obowiązujących na obszarze całej gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tj. w szczególności aktualność w stosunku do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t. j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) oraz aktów wykonawczych ustawy dotyczących studium i planów miejscowych.

Opracowanie obejmuje ponadto analizę zgodności obowiązujących planów miejscowych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (rozdział 3.3) oraz analizę wniosków w sprawie zmiany studium i zmiany planów miejscowych (rozdział 4). W celu oceny wpływu dokumentów planistycznych na stan ładu przestrzennego gminy dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w stosunku do ustaleń zawartych w obowiązujących dokumentach planistycznych (rozdział 5). W opracowaniu oceniono również postępy w opracowaniu planów miejscowych (rozdział 3.1) oraz zamieszczono wieloletni program ich sporządzania (rozdział 6).

1.3 Materiały wyjściowe

Wykorzystano następujące materiały:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek przyjęte uchwałą nr XXXII/168/2001 Rady Gminy w Gołyminie-Ośrodku z dnia 30 listopada 2001 r.,
- uchwały o przyjęciu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Gołymín-Ośrodek wraz z załącznikami,

- wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego oraz wykaz wniosków o zmianę studium,
- materiały kartograficzne z zasobu geoportal.gov.pl oraz codgik.gov.pl
- dane z serwisu BDL – Bank Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (<https://bdl.stat.gov.pl/>).

2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

2.1 Informacje ogólne dotyczące obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek

W celu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym określenia lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, organ wykonawczy gminy sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej studium. Dokument ten, zgodnie z art. 9 pkt. 5 wspomnianej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest aktem prawa miejscowego, tylko opracowaniem kierunkowym, stanowiącym wyraz polityki przestrzennej władz samorządowych gminy. Ustalenia studium są jednak wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów (art. 9 pkt. 4). Powyższe sprawia, że jest ono prawem wewnętrznym gminy wiążącym władze oraz podporządkowane jej organy i jednostki, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej na terenie gminy dla realizacji określonych celów.

Studium obowiązujące na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek sporządzone zostało na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zm.) i przyjęte uchwałą nr XXXII/168/2001 Rady Gminy w Gołyminie-Ośrodku z dnia 30 listopada 2001 r. Gmina nie podejmowała procedur związanych ze zmianami studium uchwalonego w 2001 roku. Zgodnie z treścią dokumentu obowiązujące studium składa się z następujących części:

- Część I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek;
- Część II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek;
- Opracowanie kartograficzne pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek” w skali 1:10 000.

Zawartość studium (część tekstową i graficzną) określa przepis art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), natomiast tryb sporządzania studium odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmują organy w celu doprowadzenia do uchwalenia studium - etapy te określone zostały w art. 9 ust. 1, w art. 11 oraz art. 12 ust. 1 ww. ustawy. Zgodnie z art. 12 ust. 1 ww. ustawy załącznikami do uchwały o uchwaleniu studium są tekst i rysunek studium oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag. Z kolei według §4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233), dalej: rozporządzenie, projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy przedstawioną w formie tekstowej i graficznej,
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2,

3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2,

4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Podczas opracowywania projektu analizowanego studium sporządzono pierwsze trzy spośród wskazanych powyżej elementów, jednak Rada Gminy w Gołyminie-Ośrodku w §4 uchwały przyjmującej studium stwierdziła, że: *integralną część uchwały stanowią:*

1. Załącznik graficzny Nr 1 – „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek na mapie w skali 1:10000,*

2. Załącznik tekstowy Nr 2 – „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek*”.

Zgodnie z powyższym należy stwierdzić, że Rada Gminy nie przyjęła w sposób formalny integralnej części studium jaką jest część obejmująca uwarunkowania rozwoju. Jednak pewna synteza uwarunkowań zamieszczona została na początku Załącznika tekstowego Nr 2 – nie można więc uznać, że wymóg uwzględnienia w projekcie studium uwarunkowań nie został w ogólnie spełniony (choć należy wskazać na znaczne braki w kontekście zakresu ustawowego – więcej w rozdziale 2.2.1). Wspomniana synteza obejmuje trzy rozdziały:

- I. Analiza jakościowa rozwoju gminy - metoda SWOT,
- II. Szanse i zagrożenia wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy,
- III. Podstawowe problemy rozwoju gminy Gołymin-Ośrodek.

Zasadniczą część Załącznika tekstowego Nr 2 stanowią kierunki rozwoju gminy, które opisane zostały w trzech kolejnych rozdziałach:

- IV. Główne cele polityki przestrzennej gminy
- V. Instrumenty polityki przestrzennej
- VI. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy

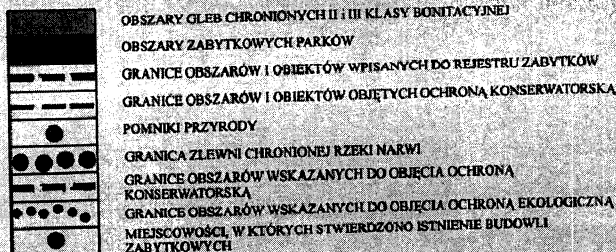
Wskazane wyżej rozdziały stanowią bardzo ogólny opis planowanych kierunków rozwoju gminy – wprawdzie sporządzony zgodnie z obowiązującym w owym czasie art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 Nr 15 poz. 139 ze zm.), jednak w obecnym stanie prawnym zupełnie niedostosowany do potrzeb i celów jakie przypisuje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Związane jest to przede wszystkim z brakiem wskazania jednoznacznych ograniczeń i możliwości w zagospodarowaniu wyznaczonych na Załączniku graficznym nr 1 terenów funkcjonalnych oraz wskaźników zagospodarowania – w tekście studium ograniczono się jedynie do wypunktowania położonych na obszarze gminy terenów zabudowanych (Rozdział VI, pkt. 4) oraz terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (Rozdział VI, pkt. 5). Jedynym jasno wskazanym ograniczeniem jest *zakaz zabudowy na terenach trwałych użytków zielonych* wprowadzony w celu *ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej* (Rozdział VI, pkt. 3). Jednocześnie wspomnieć należy, że w tym samym punkcie studium wprowadza dla gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych tj. II i III klasy jedynie *ograniczenie zabudowy nierolniczej*.

Opracowaniem gdzie wskazano konkretne tereny funkcjonalne jest Załącznik graficzny Nr 1, na którym wprowadzono podział zgodny z legendą na Rysunku 1.

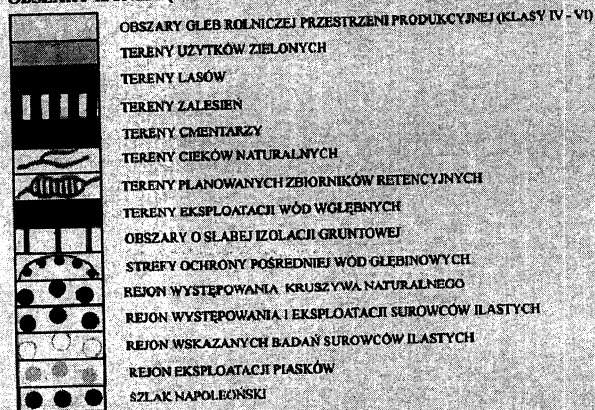
OZNACZENIA



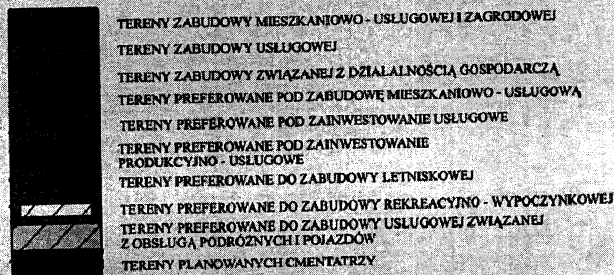
OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ



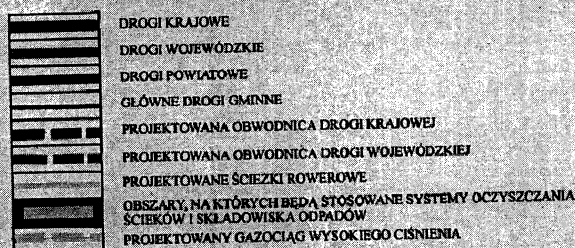
OBSZARY ISTNIEJĄCE LUB WSKAZANE DO ZAGOSPODAROWANIA



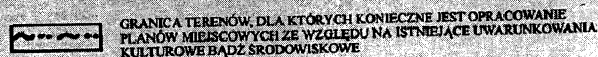
OBSZARY ZABUDOWANE LUB WSKAZANE POD ZABUDOWĘ



KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY



OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE



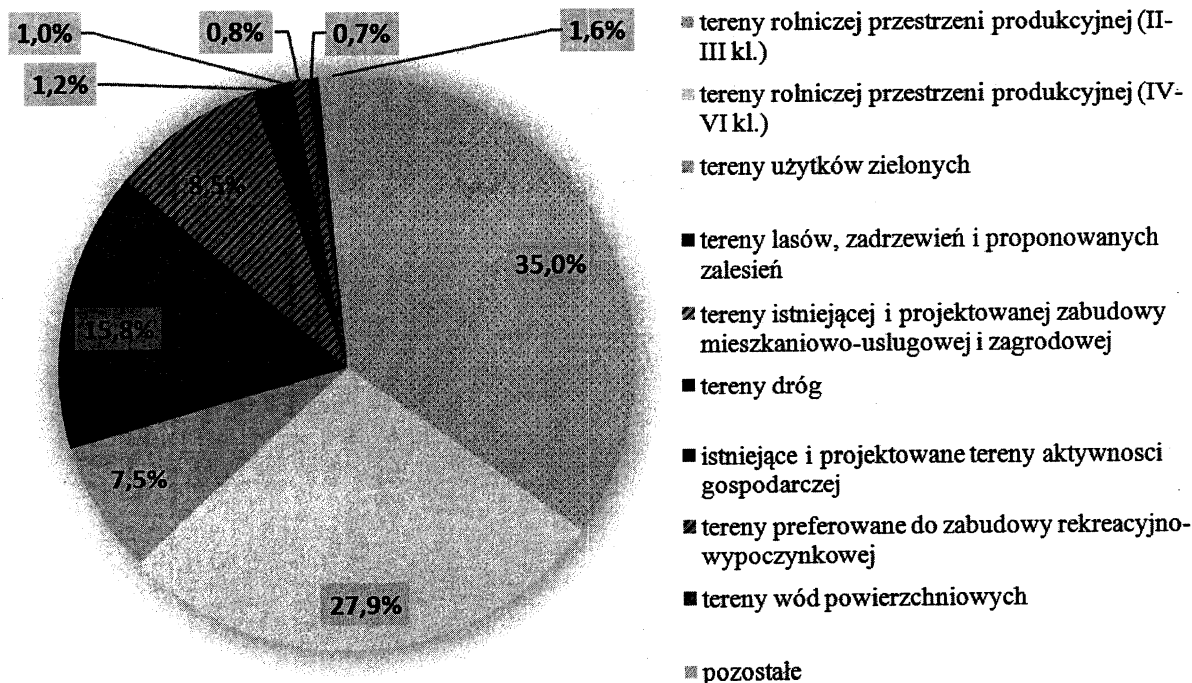
Rysunek 1. Legenda do Załącznika graficznego nr 1 – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin Ośrodek

Struktura funkcji kierunkowych przyjętych w obowiązującym studium (Wykres 1) wyraźnie odzwierciedla charakter gminy – gminy wiejskiej, nastawionej na produkcję rolną oraz obsługę rolnictwa (na ok. 70,4% pow. gminy wskazano funkcję terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenów użytków zielonych). Taki przyjęty kierunek rozwoju jest uzasadniony ze względu na znaczny udział terenów o gruntach wysokich klas bonitacyjnych (ok. 35% pow. gminy zajmują grunty gleb chronionych II-III klasy). Duży udział stanowią również tereny lasów, zadrzewień i proponowanych zalesień – ok. 15,8%, co porównując z obecną wartością wskaźnika lesistości gminy (3,2%³) wskazuje na chęć znacznego powiększenia zasobów leśnych (przy czym warto wspomnieć, że wartość tego wskaźnika na przestrzeni lat 2003 – 2015 wzrosła jedynie o 0,1 punktu procentowego⁴). Wśród terenów funkcjonalnych związanych z terenami inwestycyjnymi dominują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej (ok. 8,5% pow. gminy). Pozostałe tereny inwestycyjne przewidziano łącznie na ok. 2,72 % pow. gminy (w tym tereny zabudowy letniskowej, istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej, tereny istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej, tereny preferowane do zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej).

³ Dane dla roku 2015, na podstawie Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego - <https://bdl.stat.gov.pl/>

⁴ W roku 2003 wskaźnik lesistości dla Gminy Gołymin-Ośrodek wynosił 3,1%, na podstawie Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego - <https://bdl.stat.gov.pl/>



pozostałe, w tym: tereny zabudowy lotniskowej (0,53%), tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej (0,39%), tereny infrastruktury technicznej (0,19%), tereny zieleni urządzonej (0,10%), projektowane tereny obsługi komunikacji (0,09%), tereny cmentarzy (0,05%), tereny eksploatacji wód wglębnych (0,02%), brak wskazania funkcji kierunkowej (0,19%)

Wykres 1. Struktura funkcji kierunkowych przyjętych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek

Źródło: opracowanie własne na podstawie rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek

2.2 Analiza zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami wykonawczymi dotyczącymi studium

2.2.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podczas przeszło 15-letniego okresu, jaki upłynął od momentu uchwalenia studium, zaszły znaczne zmiany w prawodawstwie związanym z planowaniem przestrzennym. Przede wszystkim wprowadzono w 2003 r. ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej ustawą), która znacznie uszczegółowiła i rozszerzyła obligatoryjne zagadnienia uwzględnianie w projekcie studium. W ostatnich latach najbardziej istotne zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziły dwie ustawy: ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774) oraz ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777). Pierwsza z nich, tzw. ustawa krajobrazowa, wprowadziła jedynie kilka uszczegóławiających zmian, które wymagają uwzględnienia w studium (m.in. związanych z audytem krajobrazowym). Natomiast ustawa o rewitalizacji rozszerzyła znacząco zakres analiz wykonywanych w części dotyczącej uwarunkowań studium, które są podstawą do sformułowania i wyznaczenia kierunków oraz zakresu przestrzennego zmian, w tym obszarów wskazywanych w studium do zabudowy. Zmiany te są uzależnione między innymi od:

- analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych;

- prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na znaczne konsekwencje dla zagospodarowania przestrzennego gmin, związane z wprowadzeniem konieczności dokonywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazano poniżej schemat postępowania narzucony przez ustawodawcę. Zgodnie z art. 10. ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.): *dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*

1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Dodatkowo ustawa wprowadziła zapis w brzmieniu „określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%”.

W przypadku opracowywania nowego dokumentu studium lub zmiany obowiązującego studium konieczne będzie sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, z uwzględnieniem ww. przepisów ustawy. Powyższe oznacza, że w przypadku niekorzystnych trendów demograficznych i/lub warunków społeczno-ekonomicznych gminy Gołymín-Ośrodek, przy jednoczesnych dużych rezerwach terenowych w aktualnie obowiązującym studium może zająć konieczność zmiany przyjętych kierunków rozwoju, polegającej na ograniczeniu obszarów zabudowy i zainwestowania w przypadku tworzenia nowego studium lub braku swobodnych możliwości wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę w przypadku zmiany studium.

Oceniając aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek w stosunku do regulacji zawartych w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) skonfrontowano zakres tematyczny określony w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z treścią obowiązującego studium.

Jak wspomniano w rozdziale 2.1 niniejszej analizy opracowanie „Część I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek” sporządzone podczas tworzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek nie zostało przyjęte w formie załącznika do uchwały przyjmującej studium. W związku z tym, w rozumieniu obecnie obowiązujących przepisów, opracowanie to nie stanowi części studium. Analizę zgodności ustaleń studium z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie uwarunkowań sporządzono więc w odniesieniu do trzech pierwszych rozdziałów opracowania *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek* stanowiących pewną syntezę uwarunkowań oraz Załącznika graficznego nr 1, który zawiera część informacji związanych z uwarunkowaniami. Wyniki analizy prezentuje Tabela 1.

Tabela 1. Ocena zgodności ustaleń obowiązującego studium w zakresie uwarunkowań rozwoju z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło: opracowanie własne

UWARUNKOWANIA ROZOWJU		
PKT.	W STUDIUM UWZGLĘDNI SIĘ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ZAPISEM USTAWY:
1	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	Brak Treść Studium niezgodna z przepisem ustawy.

2	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Brak Treść studium niezgodna z przepisem ustawy. Brak odniesienia do kwestii stanu ładu przestrzennego oraz wymogów jego ochrony.
3	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	Rozdział I, Rozdział II, pkt. 1 Treść Studium w większości niezgodna z przepisem ustawy. Wskazuje jedynie: mocne i słabe strony związane ze środowiskiem przyrodniczym (analiza SWOT) oraz podstawowe problemy w zakresie stanu i zasobów środowiska przyrodniczego (wymienione w 5 punktach).
4	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział I, Rozdział II, pkt. 1 Treść Studium w większości niezgodna z przepisem ustawy. Wskazuje jedynie: mocne i słabe strony związane z wartościami kulturowymi i krajobrazowymi (analiza SWOT) oraz podstawowe problemy w zakresie stanu i zasobów środowiska kulturowego (wymienione w 5 punktach).
4a	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Brak Brak odniesienia do ustaleń audytu krajobrazowego. Dokument ten nie został jeszcze opracowany dla województwa mazowieckiego. Zgodnie z ustawą krajobrazową, sejmiki województw mają trzy lata na przygotowanie audytu krajobrazowego, stąd też zakłada się konieczność uwzględnienia go najpóźniej w zmianach wprowadzanych po 2018 r.
5	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	Rozdział I, Rozdział II, pkt. 2 Treść studium w większości niezgodna z przepisem ustawy. Wskazuje jedynie: mocne i słabe strony związane z demografią (analiza SWOT) oraz podstawowe problemy w zakresie demografii i jakości życia (wymienione w 5 punktach).
6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Brak Treść Studium niezgodna z przepisem ustawy. Brak analizy dotyczącej zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
7	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.	Brak Treść studium niezgodna z przepisem ustawy – w przypadku opracowania kompleksowej zmiany studium należy uwzględnić wskazane w ustawie analizy, prognozy oraz bilanse.
8	stanu prawnego gruntów;	Rozdział I Treść Studium w większości niezgodna z przepisem ustawy. Brak dokładnej analizy dotyczącej stanu prawnego gruntów – studium wskazuje jedynie słabe strony zasobów i gospodarki

		gruntami komunalnymi.
9	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Załącznik graficzny Nr 1 Treść Studium w większości niezgodna z przepisem ustawy. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną oznaczone zostały na rysunku studium. Brak dokładnej informacji o tych obszarach w tekście studium.
10	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Brak Treść Studium niezgodna z przepisem ustawy. Brak dokładnej informacji o występowaniu lub nie takich obszarów.
11	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Załącznik graficzny Nr 1 Treść Studium w większości niezgodna z przepisem ustawy. Rejony występowania złóż kopalin oznaczono na rysunku studium – brak odniesienia do nich w tekście studium. Brak zapisów dotyczących odniesienia się do braku występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
12	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Brak Treść Studium niezgodna z przepisem ustawy. Brak dokładnej informacji o występowaniu lub nie takich terenów.
13	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Rozdziały I i Rozdział II pkt. 4 Treść Studium w większości niezgodna z przepisem ustawy. Studium wskazuje jedynie mocną i słabą stronę infrastruktury technicznej podzieloną na: gospodarkę wodno-ściekową, usuwanie odpadów stałych, elektroenergetykę, gazyfikację, telekomunikację oraz problemy w zakresie infrastruktury technicznej.
14	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Brak Treść Studium niezgodna z przepisem ustawy. Brak dokładnej informacji o zadaniach służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
15	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Brak Treść Studium niezgodna z przepisem ustawy. Brak dokładnej informacji o występowaniu lub nie obszarów zagrożonych występowaniem powodzi.

Zakres tematyczny, jaki powinna uwzględniać część studium dotycząca kierunków zagospodarowania przestrzennego, określony został dokładnie w art. 10 ust. 2 ustawy. Przepisy art. 10 ust. 2, 2a, 3a zgodnie z przyjętym orzecnictwem powinny być interpretowane nie tylko językowo, ale i celowościowo – biorąc pod uwagę cel, któremu ma służyć studium: *Nie można zatem utrzymywać, że wymóg zawarcia w studium danego elementu jest już spełniony, jeżeli w ogóle coś o nim napisano i jakoś go określono. Wymóg ten jest spełniony dopiero wówczas, gdy napisano o nim tak, by wynikały z tego konkretne dyrektywy na przyszłość, pozwalające napisać spójny ze studium plan zagospodarowania przestrzennego. Postanowienia studium są zatem sprzeczne z ustawą wtedy, gdy nie realizują dyspozycji konkretnej normy ustawy, a także wtedy, gdy ich ogólnikowość i hasłowość nie pozwalają na realizację celów, które ma do spełnienia studium* (wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2002 r., II SA/Kr 608/02, OSS 2002, nr 4, poz. 103). W Tabeli 2 oceniono zgodność wskazanych przez ustawę kierunków z faktycznym zakresem studium obowiązującym na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek.

Tabela 2. Ocena zgodności ustaleń obowiązującego studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło: opracowanie własne

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
PKT.	W STUDIUM OKREŚLA SIĘ W SZCZEGÓLNOŚCI:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z AKTUALNYMI PRZEPISAMI USTAWY:
1a	Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7 lit. d: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	Rozdział VI Treść studium częściowo niezgodna z przepisem ustawy. W określeniu kierunków należy uwzględnić bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Brak odniesienia do ustaleń audytu krajobrazowego (brak tego dokumentu dla województwa mazowieckiego). Zgodnie z ustawą krajobrazową, sejmiki województw mają trzy lata na przygotowanie audytu krajobrazowego, stąd też zakłada się konieczność uwzględnienia go najpóźniej w zmianach wprowadzanych po 2018 r.
1b	Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7 lit. d: kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	Rozdział VI Treść studium niezgodna z przepisem ustawy. Wskazano ogólne kierunków zagospodarowania gminy poprzez oznaczenie na rysunku studium rozmieszczenia podstawowych terenów funkcjonalnych bez określenia możliwości i ograniczeń w obrębie wskazanych terenów. Nie określono wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenu. Z uwagi na rok powstania studium przy określeniu kierunków nie uwzględniono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.
3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Rozdział VI, pkt. 2, str. 18 Treść studium w większości niezgodna z przepisem ustawy. W Studium opisano jedynie <i>Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe</i> , natomiast brak jest określenia zasad ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział VI, pkt. 1, str. 17 Treść studium częściowo zgodna z przepisem ustawy. W studium określono w sposób ogólny zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego, w tym również powielając zapisy obowiązujących przepisów odrębnych.
5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Rozdział VI, pkt. 6, str. 23 Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Rozdział IV, pkt. 1.1., str. 12 Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje	Rozdział IV, pkt. 1.2., str. 13

	<p>celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;</p>	<p>Treść studium zgodna z przepisem ustawy.</p>
8	<p>obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;</p>	<p>Brak</p> <p>Treść studium niezgodna z zapisami ustawy - nie zawiera odniesienia do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.</p>
9	<p>obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;</p>	<p>Rozdział VI, pkt. 7, str. 26</p> <p>Treść studium częściowo niezgodna z zapisami ustawy – mimo iż zostały wskazane obszary dla, których gmina zmierza sporządzić plany miejscowe to sam zapis sformułowany jednak błędnie: <i>Obszary dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania.</i></p> <p>Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi wprost wynikać z przepisów powszechnie obowiązującego prawa⁵. Tereny wymienione w ww. rozdziale dotyczą obszarów, dla których plan nie jest obowiązkowy w rozumieniu przepisów obecnie obowiązujących, ale jedynie gmina uznaje objęcie ich planem za uzasadnione (zamierza sporządzić dla nich plan miejscowy).</p>
10	<p>kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</p>	<p>Rozdział VI, pkt. 3, str. 20</p> <p>Treść studium częściowo niezgodna z przepisem ustawy. Zawiera ogólne kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w tym dość liberalne zapisy dotyczące ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej, np. wskazujące jedynie na <u>ograniczenie</u> zabudowy nierolniczej na gruntach rolnych chronionych – kl. II i III). Brak w studium kierunków i zasad kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.</p>
11	<p>obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p>	<p>Brak</p> <p>Treść studium częściowo niezgodna z zapisami ustawy – Brak informacji o występowaniu/lub nie występowaniu obszarów osuwania się mas zmiennych.</p> <p>Częściowo nie dotyczy (na terenie gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią).</p>

⁵ Obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego może wynikać m.in. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 16 ust. 6), ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art. 7). Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, gdy wynika to z przepisów odrębnych i jest obligatoryjne, powstaje po upływie 3 miesięcy od momentu ustalenia tego obowiązku, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej i ustalają inny termin.

12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Brak Treść studium niezgodna z przepisem ustawy - nie wskazuje obszarów, dla których wyznaczono w złożu kopaliny filar ochronny – zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi filary ochronne o szerokości 10 m od granic projektowanej eksploatacji w celu ochrony gruntów rolnych wyznaczono przy złożach we wsiach: Osiek Górny (Uchwała Nr XLI/129/98 z dn. 18 marca 1998 r.) oraz Osiek Aleksandrowo (Uchwała Nr IV/17/98 z dnia 19 grudnia 1998 r.).
13	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, ze. zm.7);	- Nie dotyczy (na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady).
14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	Rozdział VI, pkt. 4, str. 21 Treść studium częściowo niezgodna z przepisem ustawy. Nie przeanalizowano dokładnie konieczności lub braku konieczności wskazania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. W Rozdziale VI w punkcie 4 na str. 21 wspomniano jedynie, że: <i>Modernizacji wymagać będą tereny wysokiej zabudowy wielorodzinnej we Wróblewie (...). Przekształceń i rehabilitacji wymagają tereny obsługi rolnictwa tj. baza GS-u w Gołyminie oraz tereny SKR-u w Gołyminie-Ośrodku, Gogolach. Przekształcenia lub rehabilitacji wymagają również pojedyncze obiekty występujące na terenie całej gminy o dysharmonijnych formach architektury (gabaryty, bryły, kształty dachów) przez stopniowe dostosowanie ich do lokalnego krajobrazu.</i>
14a	obszary zdegradowane	Brak Treść Studium niezgodna z przepisem ustawy. Nie przeanalizowano konieczności wskazania obszarów zdegradowanych na obszarze gminy.
15	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	- Nie dotyczy (na terenie gminy nie występują tereny zamknięte).
16	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	Brak Treść Studium niezgodna z przepisem ustawy. Nie wskazano obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

W ocenie aktualności studium ważną kwestią jest również aktualność danych zwartych na Załączniku graficznym nr 1 – czyli obowiązującym rysunku studium. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy*. Analiza porównawcza granicy oznaczonej na Załączniku graficznym nr 1 z danymi o przebiegu granicy administracyjnej gminy Gołymień-Ośrodek pozyskanymi z Państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnego kraju wykazała rozbieżności – oznacza to, że załącznik graficzny posiada nieaktualny i błędny przebieg granicy gminy. W konsekwencji studium nie obejmuje

ok. 21 ha terenów położonych w granicach administracyjnych gminy (ok. 30 działek ewidencyjnych) w obrębach ewidencyjnych: Nasierewo Górne, Garnowo Duże, Osiek-Aleksandrowo.



Rysunek 2. Przykładowe rozbieżności w przebiegu granicy administracyjnej gminy Gołymin-Ośrodek występujące w obowiązującym studium

Źródło: opracowanie własne na podstawie rysunku studium oraz danych z Państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnego kraju (www.codgik.gov.pl)

Na podstawie powyższego należy stwierdzić, że **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek nie jest aktualne i kompletne w zakresie rozwiązań merytorycznych - nie spełniają wszystkich aktualnych wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Podstawą do określenia kierunków w aktualnie obowiązującym dokumencie studium były uwarunkowania rozwoju z 2001 roku, zaś same kierunki zagospodarowania przestrzennego w przeważającej części odpowiadają stanowi wiedzy i uwarunkowaniom z lat prac nad projektem studium tj. 1999 - 2001. **Powyższe odgórnie implikuje konieczność dogłębnej weryfikacji określonych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek**. W przypadku sporządzania zmian lub opracowania nowego, dokument ten będzie wymagał uzupełnienia o brakujące zagadnienia związane z uwarunkowaniami rozwoju, w tym również niezbędne będzie uwzględnienie nowych zagadnień w związku ze zmianami w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonymi przez tzw. ustawę krajobrazową oraz ustawę o rewitalizacji. W momencie uchwalania nowego studium należy mieć na uwadze konieczność uwzględnienia części uwarunkowań jako załącznika do uchwały przyjmującej studium.

2.2.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i przepisami odrębnymi

Obecnie standard wykonywania studium precyzuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233) – zwane dalej rozporządzeniem.

Zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania (sporządzoną zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w formie tekstowej i graficznej,
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy (zgodnie z art. 10 ust. 2 ww. ustawy),
- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ww. ustawy,
- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

W kontekście wskazanego powyżej zapisu należy zaznaczyć, że **studium obowiązujące na terenie gminy Gołymin-Ośrodek nie spełnia podstawowego wymogu określonego w §4 ust. pkt. 1 oraz pkt. 4 ww. rozporządzenia** – sporządzone opracowanie Cz. I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek nie zostało przyjęte jako załącznik do uchwały przyjmującej studium (zostało potraktowane jako opracowanie dodatkowe nie będące faktyczną częścią projektu studium). **Dodatkowo studium nie zawiera uzasadnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezy ustaleń projektu studium.**

Poniżej oceniono zgodność wymogów dotyczących stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej studium oraz przy stosowaniu oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu projektu rysunku studium – wyniki analiz prezentuje Tabela 3.

Tabela 3. Analiza zgodności obowiązującego studium z wymogami zawartymi w §6 i §7 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Źródło: opracowanie własne

PKT.	Wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium zwarte w § 6 rozporządzeniu
	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z AKTUALNYMI PRZEPISAMI ROZPORZADZENIA
1)	<i>Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</i>
	NIEZGODNE Treść studium nie opisuje jednoznacznie obszarów funkcjonalnych wskazanych do zagospodarowania, nie określa dopuszczalnego zakresu i ograniczenia zmian, nie zawiera wytycznych do określania zmian w planach miejscowych
2)	<i>Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych</i>
	NIEZGODNE Treść studium nie określa żadnego z parametrów wskazanych w punkcie rozporządzenia
3)	<i>Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. —</i>

	<p><i>Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z poen. zm.2), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Nr 23, poz. 150, z poen. zm.3)</i></p>
	<p style="text-align: center;">NIEZGODNE</p> <p>Treść studium nie określa żadnego z elementów wskazanego w punkcie rozporządzenia, brak informacji dotyczącej krajobrazu kulturowego, brak zasad ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów, brak wytycznych do określania zasad ochrony w planach miejscowych</p>
4)	<p><i>Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 959)</i></p>
	<p style="text-align: center;">W WIĘKSZOŚCI NIEZGODNE</p> <p>Treść studium określa jedynie ogólne działania mające na celu utrwalenie dziedzictwa kulturowego – odwołując się przede wszystkim do konieczności <i>uzyskiwania pisemnej zgody Państwowej Służby Ochrony Zabytków⁶</i> w przypadku działań w obrębie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub konieczności <i>uzgadniania (opiniowania) wszelkiej działalności w strefach ochrony konserwatorskiej.</i></p>
5)	<p><i>Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych</i></p>
	<p style="text-align: center;">W WIĘKSZOŚCI NIEZGODNE</p> <p>Treść studium określa kierunki rozwoju systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej jednak nie wskazuje wytycznych do określania ich w planach miejscowych.</p>
6)	<p><i>Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</i></p>
	<p style="text-align: center;">NIEZGODNE</p> <p>Treść studium określa obszarów dla których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</p>
PKT.	<p style="text-align: center;">Wymogi dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium zawarte w § 7 rozporządzeniu</p>
	<p style="text-align: center;">OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z AKTUALNYMI PRZEPISAMI ROZPORZĄDZENIA</p>
1)	<p style="text-align: center;"><i>rysunek studium powinien zawierać:</i></p>
a)	<p style="text-align: center;"><i>granice obszaru objętego studium lub jego zmianą</i></p>
	<p style="text-align: center;">W WIĘKSZOŚCI ZGODNE</p> <p>Rysunek studium zawiera oznaczenie granic obszaru objętego studium – granica ta posiada jednak błędny przebieg</p>
b)	<p style="text-align: center;"><i>granice terenów zamkniętych</i></p>
	<p style="text-align: center;">-</p> <p>Nie dotyczy – na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte</p>
c)	<p><i>określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów</i></p>

⁶ Obecnie nie funkcjonuje już taka jednostka – w 1999 r. nazwę zmieniono na „Służba Ochrony Zabytków”. Aktualnie rolę organu odpowiedzialnego za kwestie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami sprawuje Wojewódzki Konserwator Zabytków – jednak ani studium ani plan miejscowy nie mogą narzucać konieczności opiniowania/uzgadniania działań z ww. organem bowiem kwestie te reguluje ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.).

	<p style="text-align: center;">W WIĘKSZOŚCI ZGODNE</p> <p>Rysunek studium wskazuje obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (pomniki przyrody), oraz obszary chronione na podstawie ustawy z dnia o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (granice obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków)</p> <p>Rysunek studium nie wskazuje granic terenów górniczych (teren taki zlokalizowany jest w obrębie Nasierowo). Na obszarze gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.</p>
d)	<p style="text-align: center;"><i>określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów</i></p> <p style="text-align: center;">W WIĘKSZOŚCI ZGODNE</p> <p>Rysunek studium wyznacza: <i>obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną, obszary istniejące lub wskazane do zagospodarowania, obszary zabudowane lub wskazane pod zabudowę</i>. Rysunek nie wskazuje: obszarów, dla których wyznacza się w złożu filar ochrony.</p>
e)	<p style="text-align: center;"><i>objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli</i></p> <p style="text-align: center;">ZGODNE</p>
2)	<p style="text-align: center;"><i>granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony</i></p> <p style="text-align: center;">ZGODNE</p>
3)	<p style="text-align: center;"><i>przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium</i></p> <p style="text-align: center;">NIEZGODNE</p> <p style="text-align: center;">Brak spójności części tekstowej studium z rysunkiem studium.</p>
4)	<p style="text-align: center;"><i>barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium, należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium</i></p> <p style="text-align: center;">W WIĘKSZOŚCI NIEZGODNE</p> <p style="text-align: center;">Rysunek studium sporządzono w technice nie uwzględniającej oznaczeń barwnych, graficznych i literowych stosowanych obecnie przy sporządzaniu planów miejscowych.</p>
5)	<p style="text-align: center;"><i>oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniając jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.</i></p> <p style="text-align: center;">NIEZGODNE</p> <p style="text-align: center;">Rysunek studium ze względu na technikę w jakiej został wykonany (ręczne malowany) traci na czytelności. Z uwagi na podobieństwo zastosowanych kolorów, w niektórych częściach rysunku ciężko jednoznacznie określić funkcję kierunkową (szczególnie w odniesieniu do <i>terenów preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową a terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej oraz terenów preferowanych pod zainwestowanie usługowe</i>).</p>

Podsumowując powyższe analizy należy wskazać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek nie spełnia wszystkich standardów określonych w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przede wszystkim w zakresie braku części dotyczącej uwarunkowań (sprzeczne z §4 rozporządzenia), niezgodności z większością wymogów określonych w §6 rozporządzenia oraz braku możliwości jednoznacznego powiązania rysunku studium z częścią tekstową studium (sprzeczne z §7 ust. 3 rozporządzenia).

3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

3.1. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmują swym zasięgiem ok. 96,7 % powierzchni gminy Gołymin-Ośrodek. Na dzień przystąpienia do sporządzania analizy, w gminie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Tabelą 4. Od czasu uchwalenia ostatniego planu miejscowego (grudzień 2003 r.) Gmina nie podjęła żadnej uchwały w sprawie uchwalenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 4. Wykaz planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Gołymin-Ośrodek

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gołymin-Ośrodek, 2017 r.

Lp.	Nazwa planu	Data podjęcia uchwały przez Radę Gminy Gołymin-Ośrodek	Pole powierzchni objęte planem miejscowym [ha]	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
		Numer uchwały		
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek	10.12.2003	10 675,74	Teren w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem zmian planów z lat 1996 – 2003 oraz obrębu Mierniki
		X/55/2003		
2	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi: Gołymin-Ośrodek, Smosarz-Dobki i Wróblewko	10.12.2003	1,81	Tereny we wsiach: Gołymin-Ośrodek, Smosarz Dobki, wieś Wróblewo
		X/54/2003		
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi Gołymin-Ośrodek, Obiedzino, Osiek-Aleksandrowo i Smosarz-Dobki	30.11.2001	2,76	Tereny we wsiach: Gołymin-Ośrodek, Smosarz Dobki, Osiek Aleksandrowo, Obiedzino
		XXXII/167/2001		
4	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek, Smosarz-Dobki, Wróblewo	28.06.2000	2,12	Tereny we wsiach: Gołymin Ośrodek, Smosarz Dobki, Wróblewo
		XVIII/90/2000		
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca wsi Osiek Górny	19.03.1998	1,24	Teren we wsi Osiek Górny
		XLI/129/98		
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca fragmentu wsi Osiek-Aleksandrowo	19.03.1998	0,64	Teren we wsi Osiek Aleksandrowo
		XLI/128/98		
7	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca fragmentu wsi Gołymin-Ośrodek	19.03.1998	0,32	Teren w miejscowości Gołymin-Ośrodek
		XLI/127/98		
8	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca fragmentów wsi Ruskowo i Gołymin-Ośrodek	19.03.1998	0,84	Teren o pow. 0,2 ha we wsi Ruskowo Teren o pow. 0,72 ha w miejscowości Gołymin-Ośrodek
		XLI/126/98		

9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca wsi Wróblewo	29.12.1998	0,15	Teren we wsi Wróblewo
		IV/18/98		
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca wsi Osiek-Aleksandrowo	29.12.1998	1,14	Teren we wsi Osiek Aleksandrowo
		IV/17/98		
11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca wsi Osiek Górny	29.12.1998	0,11	Teren we wsi Osiek Górny
		IV/16/98		
12	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca wsi Konarzewo-Mierniki	29.12.1998	0,4	Teren we wsi Konarzewo Mierniki
		IV/15/98		
13	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek	12.12.1996	14,08	Tereny w miejscowościach: Garnowo Duże, Gogole Wielkie, Gołymin Południe, Osiek Aleksandrowo, Osiek Górny, Konarzewo Mierniki, Nasierewo Dziurawieniec, Nowy Gołymin, Nowy Kałęczyn, Smosarz Dobki, Wątkowo, Wielgołęka, Zawady Dworskie
		XXVII/78/96		

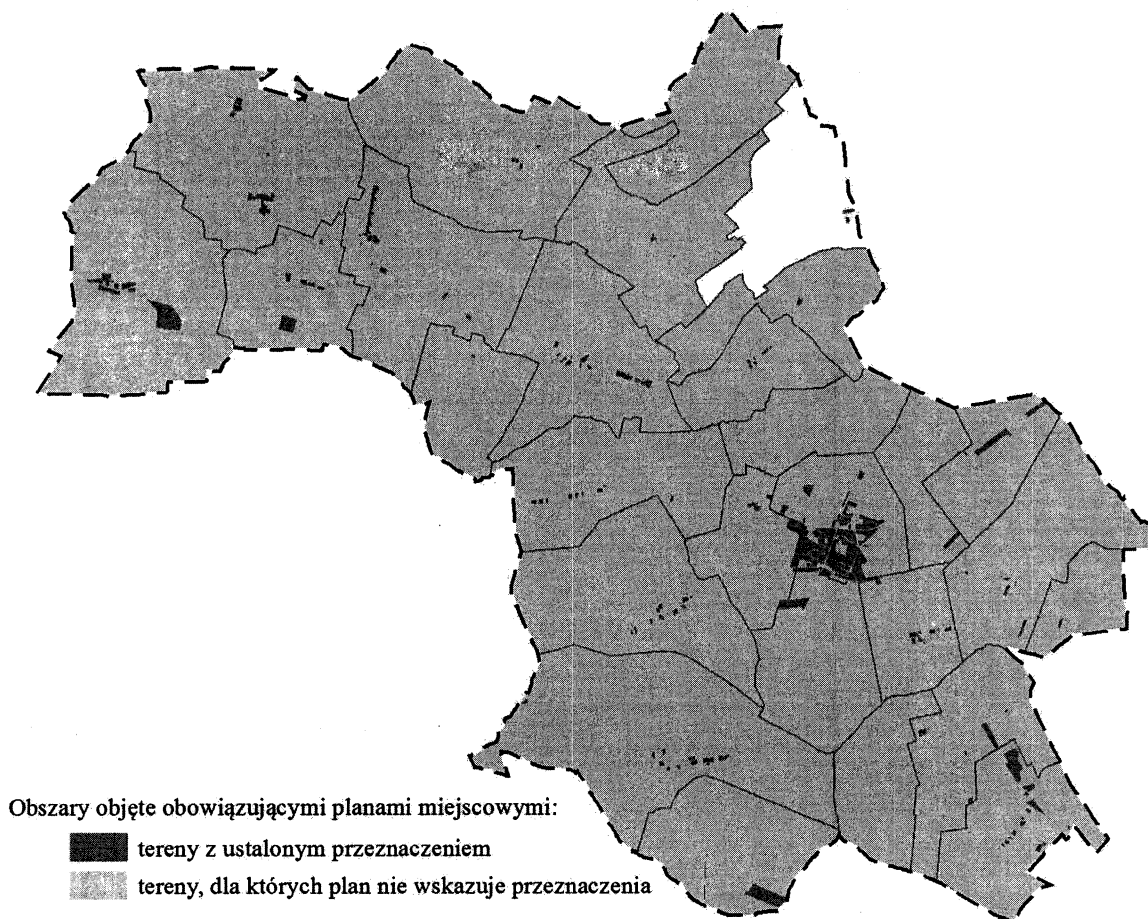
Istotną kwestią w kontekście ogólnej sytuacji planistycznej gminy jest funkcjonowanie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek przyjętego uchwałą nr X/55/2003 Rady Gminy w Gołyminie-Ośrodku z dnia 10 grudnia 2003 r. jako planu obowiązującego w granicach administracyjnych gminy. Wskazują na to następujące zapisy planu:

- §1 – *Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy – zwany dalej planem.*
- §2 ust. 1 – *Plan obejmuje obszar gminy Gołymin-Ośrodek.*
- §2 ust. 2 – *Granice planu są granice administracyjne gminy.*

Wątpliwości co do zasadności i prawidłowości przedstawionych zapisów związane są z licznymi błędami, sprzecznościami i nieścisłościami występującymi w dalszej części ww. planu miejscowego. Zgodnie z analizą materiałów źródłowych (uchwała przyjmująca plan miejscowy, wykaz załączników graficznych do uchwały oraz załączniki graficzne do uchwały) ww. planem miejscowym nie objęto obręb Mierniki o pow. ok. 369 ha położonego północno-zachodniej części gminy. Zgodnie z § 3 ust. 4 uchwały przyjmującej plan miejscowy: *Granice terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczone są na rysunkach wykonanych w skali 1:5000, załączniki od 1 do 32 oraz 1:10 000, załączniki od 33 do 42 – wśród wymienionych załączników nie ma załącznika graficznego dla wskazanego obrębu, został on również pominięty w wykazie załączników do uchwały.* Obecnie w granicach obrębu obowiązują jedynie dwa małe powierzchniowo plany miejscowe uchwalone w 1996 r.⁷ oraz 1998 r.⁸. Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że obszar gminy pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi w 96,7% i w odniesieniu do tej wartości wykonywano wszystkie dalsze obliczenia.

⁷ Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, przyjęta uchwałą nr XXVII/78/96 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dn. 12 grudnia 1996 r. – zmian dla obrębu Mierniki objęła ok. 1 ha.

⁸ Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotycząca wsi Konarzewo-Mierniki przyjęta uchwałą nr IV/15/98 Rady Gminy w Gołyminie-Ośrodku z dn. 29 grudnia 1998 r. – 0,4 ha



Rysunek 3. Zasięg planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Gołymín-Osrodek

Źródło: opracowanie własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych

Do najważniejszych błędów ww. planu miejscowego zaliczyć należy jednak brak wskazanego przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania, brak linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach oraz brak oznaczeń cyfrowych i literowych oznaczających takie tereny dla ok. 98,2% powierzchni objętej planem miejscowym (Rysunek 3). Zgodnie z aktualnym użytkowaniem wśród tych terenów znajdują się m.in.: tereny dróg, tereny użytków rolnych, tereny użytków zielonych, tereny lasów i zadrzewień, tereny zabudowy siedliskowej (zagrodowej), tereny związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej w rolnictwie (np. hodowla bydła, skup i sprzedaż płodów rolnych, młyn). Należy mieć na uwadze, że obecnie zgodnie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadrzędnym celem planu miejscowego jest „ustalenie przeznaczenia terenów” oraz „określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy” – plan, który dla rażącej większości terenów nie określa przeznaczenia terenu, posiada istotną wadę prawną, która uniemożliwia skuteczne realizowanie polityki przestrzennej gminy. Dokument planistyczny, który nie spełnia podstawowego celu wskazanego dla niego przez ustawodawcę, należy uznać bez wątpienia za nieaktualny. W Tabeli 5 przeanalizowano zapisy, które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają funkcjonowanie planu miejscowego jako planu w granicach administracyjnych gminy Gołymín-Osrodek .

Tabela 5. Analiza treści Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek
 Źródło: opracowanie własne

Treść Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek (Nr uchwały X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r.)	Ocena merytoryczna zapisu
<p style="text-align: center;">§ 3 ust. 4</p> <p><i>Granice terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczone są na rysunkach wykonanych w skali 1:5000, załączniki od 1 do 32 oraz 1:10 000, załączniki od 33 do 42.</i></p>	<p>Brak wyznaczonych bezpośrednio granic terenów objętych planem miejscowym na wszystkich załącznikach graficznych - dodatkowo część z załączników do uchwały przyjmującej plan miejscowy jest w rzeczywistości mapami ewidencji gruntów, na których nie wprowadzono żadnych oznaczeń (sytuacja dotyczy 4 obrębów ewidencyjnych – Nieradowo, Osiek-Wólka, Wola Gołymińska oraz jeden arkusz mapy obrębu Garnowo Duże).</p> <p>Wśród wymienionych załączników brak jest mapy dla obrębu Mieniki, brakuje również jakiegokolwiek ustalonego przeznaczenia dla tego tereny w §8 uchwały – stwierdzenie, że plan obowiązuje w granicach administracyjnych jest błędne.</p>
<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p><i>Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:</i> <i>1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach.</i></p>	<p>Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach oraz przeznaczenie terenu wskazano jedynie na ok. 1,8% pow. objętej planem miejscowym. Plan nie spełnia więc swojego celu dla większości terenów objętych planem.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p><i>Rysunki planu odnoszą ustalenia zawarte w tekście planu do terenów objętych granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie.</i></p>	<p>Brak oznaczeń i wydzieleni na ok. 98,2 % pow. objętej planem – nie można powiązać jednoznacznie terenów z ustaleniami zawartymi w tekście planu.</p>
<p style="text-align: center;">§ 8</p> <p><i>Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem, zgodnie z rysunkami planów:</i> (..)</p>	<p>W paragrafie wymienione zostały wszystkie oznaczenia liczbowe i literowe zastosowane na rysunkach planu wraz z wyjaśnieniem znaczenia – wskazanym przeznaczeniem w podziale na obręby ewidencyjne. Początkowa treść paragrafu wskazuje, że plan ustala przeznaczenie „terenów objętych planem” nie wspomniano jednak w tym punkcie o terenach nie posiadających oznaczeń – nie ustalono dla nich przeznaczenia.</p>

Jedynie ustalenia, które zapewne docelowo miały odnosić się do terenów nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i bez wskazanego przeznaczenia, zawarto w §7 ust. 2 oraz §13 uchwały:

§7 ust. 2

Plan ustala adaptację istniejącej na terenie gminy zabudowy zagrodowej nie oznaczonej na załącznikach graficznych, z możliwością jej remontu, modernizacji, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów.

§13

Ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy zagrodowej.

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

Przywołane wyżej zapisy odnoszą się jednak jedynie do warunków kształtowania „zabudowy zagrodowej” i są niejednoznaczne. Przykładem może być dopuszczenie powstawania nowej zabudowy zagrodowej zastosowane w §13 ust. 2 – nie określono jednak na jakich terenach dopuszcza się powstawanie takiej zabudowy. W przypadku interpretacji, że wskazany zapis odwołuje się do wszystkich terenów, dla których nie wskazano przeznaczenia, dopuszczenie obejmowałoby nie tylko grunty rolne lecz również np. tereny istniejących lasów.

Podsumowując powyższą analizę, **sytuację planistyczną w gminie Gołymin-Ośrodek w zakresie obowiązujących planów miejscowych, należy ocenić negatywnie** – przede wszystkim ze względu na fakt obowiązywania tak niejednoznacznego w swych zapisach dokumentu planistycznego. Dodatkowo wszystkie obowiązujące plany miejscowe powstały w oparciu o regulacje zawarte w tzw. „starej ustawie” czyli ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) – ma to bezpośredni wpływ na ich aktualność.

Przy opisie struktury przeznaczenia terenów przyjętego w obowiązujących planach miejscowych pominięto tereny, które choć zgodnie z tekstem uchwały znajdują się w graniach planów, ale nie wskazano dla nich przeznaczenia terenu (zajmują one ok. 10 508 ha – 98,2 % powierzchni objętej planami). Poniżej zamieszczono wykaz zestandaryzowanych kategorii przeznaczenia terenu określonych w obowiązujących planach miejscowych (Tabela 6). Tereny funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe (związane z powstawaniem nowej zabudowy lub obiektów kubaturowych) przewidziano łącznie na ok. 173,6 ha (ok. 90% pow. wydzieleń, dla których ustalono przeznaczenie oraz 1,7% ogólnej powierzchni gminy Gołymin-Ośrodek) – spośród wszystkich wyznaczonych obszarów największą powierzchnię przeznaczono pod tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – 22,68% oraz tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (21,7%). Wszystkie tereny związane z funkcją mieszkaniową stanowią ok. 55,3% pow. wydzieleń, dla których ustalono przeznaczenie – łącznie tereny te wskazano na ok. 103 ha (0,9% ogólnej pow. gminy).

Funkcja związana z terenami otwartymi przewidziana została jedynie dla wybranych terenów lasów, zadrzewień i proponowanych zalesień oraz terenów rekultywacji przeznaczonych na cele leśne – łącznie tereny te wskazano na ok. 19,4 ha (10% pow. wydzieleń, dla których ustalono przeznaczenie).

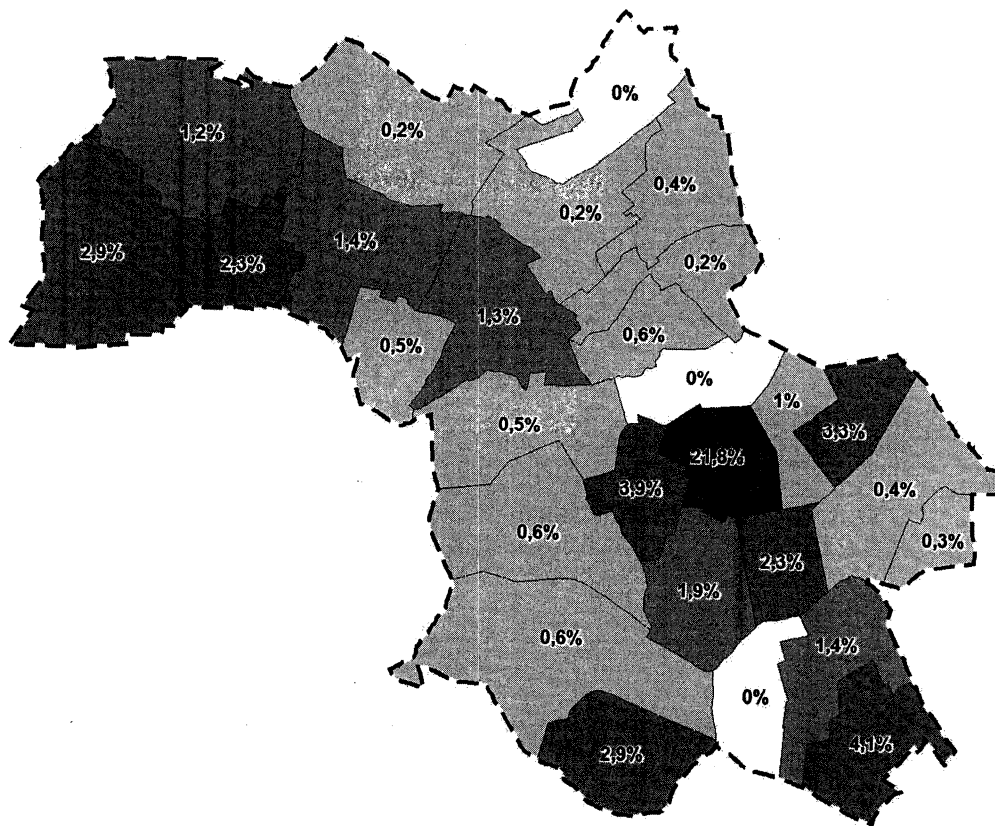
Tabela 6. Zestawienie zgeneralizowanych przeznaczeń występujących w obowiązujących planach miejscowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek, 2017 r.

Lp.	Zgeneralizowane przeznaczenie przyjęte w obowiązujących planach miejscowych	Powierzchnia [ha]	Udział w stosunku do pow. wydział, dla których ustalono przeznaczenie [%]
1	tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	43,75	22,68
2	tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	41,43	21,47
3	tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	20,76	10,76
4	tereny lasów, zadrzewień i projektowanych zalesień	16,07	8,33
5	tereny eksploatacji powierzchniowej	15,04	7,80
6	tereny zabudowy usługowej	11,58	6,00
7	tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej	10,74	5,57
8	tereny usług turystycznych	8,81	4,56
9	tereny zabudowy jednorodzinnej	4,41	2,28
10	tereny dróg i tereny obsługi komunikacji	3,53	1,83
11	tereny usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela	3,52	1,83
12	tereny rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego na cele leśne	3,30	1,71
13	tereny projektowanej oczyszczalni ścieków	2,18	1,13
14	tereny gminnego składowiska odpadów stałych	1,96	1,02
15	tereny zabudowy wielorodzinnej	1,94	1,01
16	tereny infrastruktury technicznej	1,48	0,77
17	tereny cmentarza	1,35	0,70
18	tereny zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej	0,62	0,32
19	tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami uciążliwymi	0,33	0,17
20	tereny projektowanej zabudowy lotniskowej	0,12	0,06
SUMA		192,92	100

tereny związane z funkcją mieszkaniową
 tereny funkcjonalne otwarte

Analiza udziału powierzchni wydziałów planów, dla których określono przeznaczenie w podziale na obręby ewidencyjne wskazuje, że sytuacja planistyczna w poszczególnych obrębach jest zróżnicowana (Rysunek 4). Największe pokrycie wydzieleniami z określonym przeznaczeniem posiada obręb Gołymin-Ośrodek (21,8%) – co związane jest przede wszystkim z funkcją jaką pełni ta jednostka (ośrodek gminny). W trzech spośród wszystkich obrębów obliczony wskaźnik kształtuje się na poziomie 0% (opisując z północy na południe: Nieradowo, Wola Gołyminska, Osiek-Wólka). W pozostałych obrębach udział powierzchni wydziałów planów, dla których określono przeznaczenie wynosi mniej niż 5% pow. danego obrębu. W 12 obrębach ewidencyjnych wskaźnik ten wynosi 1% lub mniej. Dane te pokazują na jaki faktyczny obszar obowiązujące plany miejscowe mają bezpośredni wpływ – pozostałe tereny nie posiadają wskazanego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania co znacznie utrudnia wydawanie prawidłowych decyzji administracyjnych (pozwoleń na budowę) oraz może przyczynić się do zaburzenia ładu przestrzennego gminy.



Rysunek 4. Procentowy udział powierzchni wydzielen planów dla, których ustalono przeznaczenie w poszczególnych obrębach ewidencyjnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych

3.2. Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.2.1 Analiza zgodności ustaleń obowiązujących planów miejscowych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wszystkie plany miejscowe obowiązujące na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek sporządzone zostały na podstawie tzw. „starej ustawy” czyli ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), w tym:

- 12 planów (ok. 0,23 % pow. gminy) sporządzono na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 1 plan (ok. 96,44 % pow. gminy) sporządzono na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z związku z art. 8 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym 96,1% (czyli po wejściu w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2003 rok ale zgodnie z przepisami przejściowymi jeszcze na podstawie „starej ustawy”)

Widocznie odzwierciedla się to w jakości ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Naturalny proces doskonalenia warsztatu urbanistycznego, wzrost kompetencji instytucji i organów biorących udział w procesie planowania przestrzennego (zwłaszcza przy legalizacji uchwał), czy wzrost świadomości i partycypacji społecznej, ale przede wszystkim zmiany w polskim prawodawstwie – te czynniki mają bezpośredni wpływ na aktualność dokumentów planistycznych. Oprócz samej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zmieniały się także inne akty prawne powiązane z planowaniem i gospodarką

przestrzenną. Wymienić tu należy przede wszystkim: prawo budowlane, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawę o ochronie dóbr kultury, ustawę o drogach publicznych, ustawę o ochronie przyrody, prawo ochrony środowiska, prawo wodne itp.

Pomimo dość znacznych różnic ustawodawczych, wynikających z zakresu i trybu opracowania planów, obowiązujące plany miejscowe sporządzane w latach 1996 – 2003, zawierają podstawowe niezbędne elementy tj. przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz m.in. ustalenia dotyczące obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację oraz stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie może być więc przesłanką do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu miejscowego. Jednak ze względu na konieczność obiektywnej oceny aktualności planów miejscowych, należy zwrócić uwagę na nieprawidłowości lub braki, skutkujące zmniejszeniem ich przydatności i skuteczności przy realizowaniu polityki przestrzennej gminy Gołymin-Ośrodek.

Plany miejscowe uchwalone w latach 1996 – 2003, będące zmianami Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek uchwalonego w 1988 roku lub zmianami Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego - Gołymin-Ośrodek uchwalonego w 1993 roku, zachowały moc na podstawie art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym: *Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 roku zachowują moc.* Po uchwaleniu w dniu 10 grudnia 2003 r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, który zgodnie z przyjętą interpretacją sporządzony został w granicach administracyjnych gminy (wyłączając obręb Mierniki), wskazane plany również zachowały moc z uwagi na treść art. 17 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zm.): *Jeżeli ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące tego obszaru, są sprzeczne, do czasu usunięcia sprzeczności, obowiązują w tym zakresie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego wcześniej oraz treść art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który w przypadku wspomnianego planu nakazuje stosowanie przepisów ustawy z 1994 roku.* Niewątpliwym problemem, w przypadku analizowanych planów, jest kwestia określenia możliwości samodzielnego stanowienia prawa, aktów będących zmianami uchwał obecnie już nieobowiązujących (w tym odwołujących się w swej treści do treści uchwał nie obowiązujących). W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego: *pomimo braku wyraźnej regulacji w stosunku do uchwał podjętych na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 r., należałoby przyjąć, że zachowują one moc obowiązującą, jeśli mają na tyle samodzielny charakter, iż mogą w zakresie objętym nowelizacją w sposób zupełny określać przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu* (II OSK 1748/13 – Wyrok NSA z 2015-02-24). Analiza uchwalonych zmian planów miejscowych wykazała, że zmiany 9 spośród 11 zmian planów w swej treści nawiązują do treści uchwał obecnie już nie obowiązujących (wprowadzają zmiany w konkretnych rozdziałach tamtych planów) – są to zmiany planów uchwalone w latach 1996-1998. Jednak dokładna analiza treści merytorycznej wskazanych zmian planów wykazała, że określają one w sposób jednoznaczny i samodzielny przeznaczenie i możliwości zagospodarowania terenu – spełniają więc podstawowy cel planu miejscowego określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust 1 ustawy). Jedynym planem miejscowym, spośród wszystkich obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek, który nie w pełni realizuje wspomniany cel jest Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek przyjęty uchwałą nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r. (na co wskazywano w rozdziale 3.1).

Oceniając zgodność planów miejscowych z obowiązującą ustawą przeanalizowano ich zawartość w odniesieniu do obligatoryjnych elementów wskazanych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza wykazała następujące główne braki lub nieścisłości:

- brak określonego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla większości terenów objętych planem w przypadku jednego planu miejscowego - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek przyjęty uchwałą nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r. (art. 15 ust. 2 pkt. 1 ww. ustawy);
- bardzo ogólnie sformułowane zasady ochrony „dóbr kultury” w większości powielające lub modyfikujące regulacje aktów prawnych rzędu krajowego (art. 15 ust. 2 pkt. 4 ww. ustawy);
- brak wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w przypadku wszystkich obowiązujących planów (art. 15 ust. 2 pkt. 5 ww. ustawy);
- ogólne formułowanie zasad kształtowania zabudowy oraz brak określenia obligatoryjnych wskaźników zagospodarowania terenu - żaden z planów miejscowych nie określa maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, a przy określaniu maksymalnej wysokości zabudowy odwołują się jedynie do liczby kondygnacji (art. 15 ust. 2 pkt. 6 ww. ustawy).

Oceniając zgodność części graficznych planów miejscowych z obowiązującą ustawą należy zwrócić uwagę na skale opracowań – większość rysunków planów miejscowych sporządzona została na kopii map zasadniczych w skali 1:5000 (w tym również największy obszarowo plan miejscowych uchwalony w 2003 roku). W obecnym stanie prawnym skala ta dopuszczalna jest jedynie dla dwóch przypadków: przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych (...). W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000.*

W przypadku sporządzania nowych planów miejscowych lub zmian istniejących należy zwrócić szczególną uwagę na niedawne zmiany przepisów:

- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774), tzw. ustawa krajobrazowa, która wprowadziła kilka uszczegółwiających zmian wymagających uwzględnienia w planach, jednak ze względu na brak opracowanych audytów krajobrazowych, jej zapisy nie będą mogły być wdrażane w sporządzanych planach do czasu opracowania tych audytów;
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777), wprowadzająca w odniesieniu do planów zmianę art. 15 ust. 1 zgodnie, z którym wójt, burmistrz lub prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4; 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2; 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

3.2.2 Analiza zgodności ustaleń planów miejscowych z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przepisami odrębnymi

Obecnie standard wykonywania planów miejscowych precyzuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587) – zwane dalej rozporządzeniem. Analiza treści obowiązujących planów miejscowych w kontekście regulacji zawartych w rozporządzeniu wykazała pewne nieprawidłowości, należą do nich m.in.:

- brak symboli literowych oraz przeznaczenia terenów dla większości obszaru objętego Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek przyjętym uchwałą nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r. (§4 pkt 1 oraz §7 pkt 7 rozporządzenia);
- brak kompletnych ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w większości planów (§4 pkt 8 rozporządzenia);
- brak pełnego określenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy (§4 pkt 6 rozporządzenia);
- w kilku przypadkach w ramach jednego wydzielenia określono, sprzeczne ze sobą przeznaczenie, np. tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej;
- brak wyrysów ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na wszystkich rysunkach planu (§7 pkt 1 ww. rozporządzenia);
- brak oznaczonych linii zabudowy w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek przyjętym uchwałą nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r. (§7 pkt 8 rozporządzenia);
- w sporadycznych przypadkach występował brak spójności w symbolach stosowanych na rysunkach planów oraz odpowiadających im oznaczeniach w tekście planu (§8 pkt 2 ww. rozporządzenia).

Dokładna analiza treści planów miejscowych wykazała błędy związane z techniką legislacyjną, w tym również te bezpośrednio związane z regulacjami zawartymi w rozporządzeniu należy do nich zaliczyć powtarzanie lub modyfikowanie regulacji prawnych zamieszczonych w innych aktach prawa wyższego rzędu – dotyczy to przede wszystkim zagadnień związanych z kompetencjami wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz ochroną środowiska.

Zgodnie z rozporządzeniem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujmowane są formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu⁹. Plan miejscowy nie jest zatem aktem, w którym zamieszcza się informacje, zalecenia, czy też innego rodzaju niewiążące sugestie dla właścicieli nieruchomości, bądź potencjalnych inwestorów¹⁰, jak to ma miejsce np. w:

- §17 ust. 3 uchwały nr X/55/2003 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 10 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek: *(..)Zaleca się stosowanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych i niekonwencjonalnych jak: energia wodna, wiatru, słońca, biomasa itp.;*
- §5 ust. 2 pkt 1 uchwały nr XXXII/167/2001 Rady Gminy w Gołyminie-Ośrodku z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi Gołymin-Ośrodek, Obidzino, Osiek Aleksandrowo i Smosarz Dobki: *(...) Zaleca się dostosowanie formy architektonicznej i kolorystyki budynków do zabudowy już istniejącej;*

⁹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587) - §4

¹⁰ wyrok NSA z dnia 2 grudnia 2012 r., sygn. II OSK 2093/10

Na podstawie analizy należy stwierdzić, że w większości planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy znajdują się zapisy nie spełniające wszystkich wymagań techniki prawodawczej – przede wszystkim w kontekście powtarzania lub modyfikowania ustawowych regulacji związanych z kompetencjami konserwatorów zabytków. Należy zaznaczyć, że istniejące orzecznictwo w kwestii powtarzania regulacji ustawowych pozostaje jednomyślne: (...) wymogiem ustawowym jest określenie w planie miejscowym zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, przez co należy rozumieć obowiązek wskazania obiektów i terenów chronionych planem, a także przedstawienie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Formułując owe ograniczenia, czy wymogi rada musi przestrzegać norm hierarchicznie wyższych, mając w szczególności na uwadze, iż kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami architektoniczno-budowlanymi i nadzorem budowlanym w procesie budowlanym zostały już unormowane w ustawie o ochronie zabytków i ustawie Prawo budowlane. Powyższe prowadzi do przyjęcia, iż normodawca gminny nie jest uprawniony do modyfikowania zakresu działania organów konserwatorskich. Lokalny prawodawca nie jest również uprawniony do powtarzania normy ustawowej. W utrwalonym orzecznictwie sądowo-administracyjnym uznaje się, że powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy gminne jest niezgodne z zasadami legislacji. Uchwała rady gminy nie może regulować jeszcze raz tego, co jest już zawarte w obowiązującej ustawie. Taka uchwała, jako istotnie naruszająca prawo, jest nieważna. Zawsze bowiem tego rodzaju powtórzenie jest normatywnie zbędne, gdyż powtarzany przepis już obowiązuje, jak też jest dezinformujące. Trzeba bowiem liczyć się z tym, że powtórzony przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. Uchwała organu gminy nie powinna zatem powtarzać przepisów ustawowych, jak też nie może zawierać postanowień sprzecznych z ustawą (por. wyroki NSA: z dnia 14 października 1999 r., II SA/Wr 1179/98; z dnia 16 czerwca 1992r., II SA 99/92 - ONSA 1993/2/44; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 2001 r., III RN 40/00, OSNP 2001/13/424).

Dodatkowo niewątpliwym przekroczeniem władztwa planistycznego gminy jest również wprowadzenie obowiązku segregacji odpadów (np. §7 ust. 3 uchwały nr XXXII/167/2001 Rady Gminy w Gołyminie-Ośrodku z dnia 23 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi Gołymin-Ośrodek, Obidzino, Osiek Aleksandrowo i Smosarz Dobki). Regulacja ta wykracza poza ustawowy zakres ustaleń planu, a także wkracza w kompetencje ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 250). Należy się w tym miejscu powołać na orzecznictwo sądowo-administracyjne, które jednoznacznie wskazuje, że władztwo planistyczne gminy: „odnosi się wyłącznie do sposobu zagospodarowania nieruchomości, a nie zachowania osób fizycznych lub prawnych w związku z ich obowiązkiem, jako właścicieli, utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości” (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 maja 2013 r., II SA/Wr 264/13).

Rada Gminy, uchwalając przepisy prawa miejscowego obecnie powinna to czynić w zgodzie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz.U. 2016 poz. 283). Należy zatem uwzględnić regulacje §115 i §135 w zw. z §143 załącznika do wskazanego rozporządzenia, z których wynika, że w akcie wykonawczym zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym oraz wziąć pod uwagę przepisy §118 i §137 w zw. z §143 załącznika do rozporządzenia stanowiące, że w akcie wykonawczym nie powtarza się tego, co zostało wcześniej przez prawodawcę unormowane w przepisie powszechnie obowiązującym (w ustawie upoważniającej lub w innym akcie normatywnym – innej ustawie, ratyfikowanej umowie międzynarodowej, czy rozporządzeniu) oraz przepisy § 116 i § 136 w zw. z § 143 określające, że w akcie wykonawczym nie zamieszcza się przepisów prawnych niezgodnych ze wskazanymi aktami normatywnymi, a więc i przepisów modyfikujących ich treści.

! Wobec powyższego należy pokreślić, że plany miejscowe spełniają jedynie część wymogów zawartych w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Treści uchwał w obecnym stanie spełniają tylko część wymagań stawianym aktom prawa miejscowego określonym w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz.U. 2016 poz. 283). Podczas sporządzania zmian obowiązujących planów miejscowych należy uwzględnić możliwość wyeliminowania błędów, nieścisłości i niezgodności wykazanych w analizie.

3.3. Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Art. 20 ust. 1 ww. ustawy wskazuje, że uchwalenie planu może nastąpić jedynie po stwierdzeniu przez radę gminy nie naruszania przez niego ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Stanowi to przesłankę do podjęcia w niniejszym opracowaniu próby oceny zgodności ustaleń planów miejscowych obowiązujących dla gminy Gołymin-Ośrodek z obowiązującym studium.

W celu przeprowadzenia poprawnej analizy zgodności zapisów studium z ustaleniami planów miejscowych zbudowano przedstawioną w Tabeli 7 macierz zgodności, w której przyporządkowano do terenów funkcjonalnych określonych w studium, rodzaje przeznaczenia terenów ustalone w obowiązujących planach miejscowych – które występowały na wskazanych w studium wydzieleniach. Ze względu na brak w części tekstowej dokładnych opisów dotyczących możliwości i ograniczeń w zagospodarowaniu danych terenów funkcjonalnych, poszczególne przeznaczenia z planów miejscowych zostały przyporządkowane do funkcji kierunkowych przede wszystkim zgodnie ze schematem stosowanym w praktyce planistycznej. Dodatkowo analizę zgodności przeprowadzono jedynie dla wydzieleń planu, które posiadały określone przeznaczenie terenu (niecałe 2 % pow. gminy). W pozostałych przypadkach, ze względu na brak wskazanego konkretnego przeznaczenia nie możliwe jest określenie stopnia zgodności ze studium.

Tabela 7. Macierz zgodności - zestawienie zestandaryzowanych terenów funkcjonalnych określonych w studium z przyporządkowaniem zgodnego przeznaczenia terenu wskazanego w planach miejscowych
Źródło: opracowanie własne na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek oraz obowiązujących planów miejscowych

Tereny funkcjonalne określone w obowiązującym studium	Zgodne przeznaczenie stosowane w obowiązujących planach miejscowych
Tereny cmentarzy i tereny planowanych cmentarzy	Teren cmentarza parafialnego
Tereny lasów i tereny zalesień	Teren zalesienia (Ls) Tereny projektowany do zalesienia (Ls)

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej i tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	Teren zabudowy jednorodzinnej (MN) Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MN/U) Teren komunalnej zabudowy mieszkaniowej (MN/U) Teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej (MR/MN) Teren zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MR/MN/U) Teren zabudowy wielorodzinnej (MW) Teren usług publicznych - budownictwo komunalne (MW) Teren projektowanych tymczasowych garaży (KS)
Tereny zabudowy usługowej	Teren usług publicznych (UP) Teren usług nieuciążliwych (U)
Tereny zabudowy związanej z działalnością gospodarczą i tereny preferowane pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe	Adaptacja terenu obsługi rolnictwa na zabudowę jednorodziną z usługami uciążliwymi (MN/UR) Teren przemysłu i usług uciążliwych (P/UR) Teren usług uciążliwych (UR) Teren usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela (UR/MN)
Tereny preferowane do zabudowy letniskowej	Teren projektowanej zabudowy letniskowej (UTL)
Tereny preferowane do zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej	Teren projektowanej zabudowy letniskowej (UTL)
Tereny preferowane do zabudowy usługowej związanej z obsługą podróżnych i pojazdów	Teren istniejącej stacji paliw płynnych (KS) Teren istniejącego przystanku autobusowego i usług nieuciążliwych (KS/U) Teren parkingu (KS) Teren projektowanego poszerzenia drogi gminnej (KS) Teren projektowanych tymczasowych garaży (KS)
Obszary, dla których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków i składowiska odpadów	Teren projektowanej oczyszczalni ścieków (NO) Teren gminnego składowiska odpadów stałych (NU)
Tereny eksploatacji wód wglębnych	Teren ujęcia wody i stacji wodociągowej (WZ)

Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona dla skali opracowania studium (skala 1:10 000). Wszelkie nieprawidłowości wynikające z różnicy skali wykonania opracowań nie zostały wzięte pod uwagę.

Powierzchnia wydzielen planów miejscowych, których przeznaczenie jest niezgodne ze studium wynosi ok. 32,4 ha, co stanowi ok. 0,3 % całkowitego pola powierzchni objętego obowiązującymi planami miejscowymi. Dokładny wykaz zdiagnozowanych niezgodności w podziale na obręby

ewidencyjne przedstawiono w tabeli poniżej. Dokładne rozmieszczenie przestrzenne niezgodności wskazanych w Tabeli 8 przedstawiono na Załączniku graficznym nr 2.

Tabela 8. Wykaz zdiagnozowanych niezgodności pomiędzy funkcją kierunkową przyjętą w obowiązującym studium a przeznaczeniem terenu przyjętym w miejscowych planach w podziale na obręby ewidencyjne¹¹

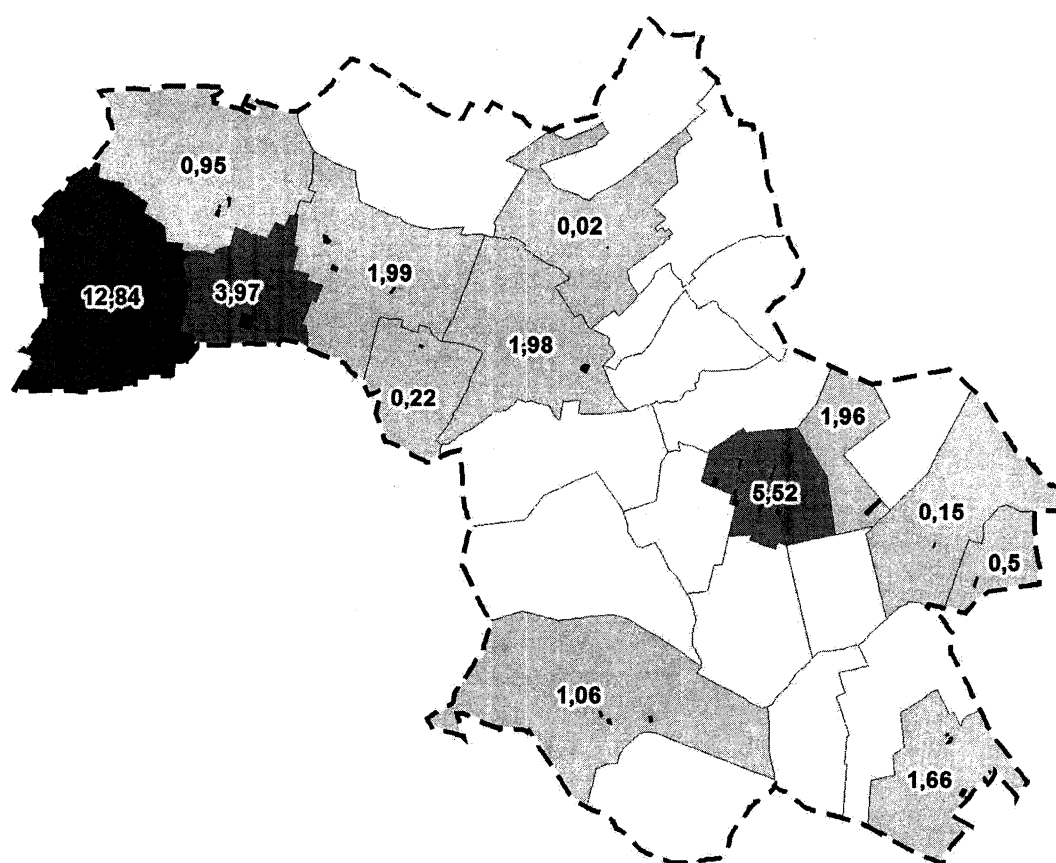
Źródło: opracowanie własne

Funkcja kierunkowa przyjęta w obowiązującym studium	Przeznaczenie przyjęte w miejscowym planie	Pow. niezgodności [ha]
GARNOWO DUŻE		1,06
Tereny zabudowy usługowej	Teren usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela	0,33
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami	0,38
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,36
GOGOLE WIELKIE		1,98
Tereny użytków zielonych	Teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,53
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,84
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,61
GOLYMIN-OŚRODEK		5,07
Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	Teren projektowanej oczyszczalni ścieków	0,48
Tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	Teren projektowanej stacji paliw z usługami	0,80
Tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	Teren usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela	0,25
Tereny użytków zielonych	Teren projektowanej oczyszczalni ścieków	0,09
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	Teren usług uciążliwych i przemysłu	0,52
Tereny zabudowy usługowej	Adaptacja części terenu kościoła i parafii na teren jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej	0,17
Tereny zabudowy usługowej	Adaptacja terenu obsługi rolnictwa na zabudowę jednorodzinna z usługami uciążliwymi	0,33
Tereny zabudowy usługowej	Teren usług uciążliwych i przemysłu	0,65
Tereny zabudowy usługowej	Teren usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela	0,47
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,71
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy wielorodzinnej z obiektami garaży	0,24
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,36
Tereny zabudowy usługowej	Teren usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela	0,44
GOLYMIN-PÓLNOĆ		1,96
Tereny zalesień	Teren gminnego składowiska odpadów stałych	1,96

¹¹ Ze względu na brak określonych możliwości i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zabudowy usługowej wskazanych w studium, w przypadku występowania w ich obrębie terenów usług uciążliwych wskazano to jako niezgodność.

MORAWKA		0,22
Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	Teren zabudowy jednorodzinnej	0,22
NASIEROWO GÓRNE		12,84
Obszary, na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków i składowisk odpadów	Teren eksploatacji surowców mineralnych	11,68
Tereny użytków zielonych	Teren eksploatacji surowców mineralnych	0,35
Tereny zabudowy usługowej	Teren usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela	0,81
NASIEROWO-DZIURAWIENIEC		3,97
Obszary, na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków i składowisk odpadów	Teren projektowany do zalesienia	0,85
Obszary, na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków i składowisk odpadów	Teren rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego	3,12
OBIEDZINO GÓRNE		0,02
Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,02
OSIEK-ALEKSANDROWO		1,66
brak	Teren projektowanej zabudowy letniskowej	0,12
Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (klasy IV - VI)	Teren eksploatacji surowców mineralnych	0,28
Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (klasy IV - VI)	Teren projektowanej eksploatacji kruszywa naturalnego	0,78
Tereny preferowane do zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowej	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,20
Tereny zabudowy usługowej	Teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej	0,14
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy jednorodzinnej	0,14
SMOSARZ-DOBKI		1,99
Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	Teren projektowanej stacji paliw płynnych z miejscami postojowymi dla pojazdów oraz usługami handlu i gastronomii	0,64
Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	Teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	0,27
Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	Teren zabudowy jednorodzinnej	1,01
Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	Tereny dróg	0,07
WRÓBLEWKO		0,95
Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,38
Tereny zabudowy usługowej	Teren usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela	0,48
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,10
ZAWADY DWORSKIE		0,15
Tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	0,15
ZAWADY WŁOŚCIAŃSKIE		0,50
Tereny preferowane do zabudowy letniskowej	Teren usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela	0,50

Największa powierzchnia niezgodności ustaleń planów miejscowych ze studium występuje dla obszarów obrębów ewidencyjnych: Nasierowo Górne – 12,84 ha, Gołymin-Ośrodek – 5,52 ha oraz Nasierowo-Dziurawieniec – 3,97 ha. W pozostałych obrębach wartość jest mniejsza niż 2 ha. W 15 obrębach ewidencyjnych nie zdiagnozowano niezgodności (z czego dla 3 obrębów brak jest wydzielenia planów miejscowych ze wskazanym przeznaczeniem). Największa powierzchniowo niezgodność (11,68 ha) występuje w obrębie Nasierowo Górne i dotyczy terenu, który na rysunku studium oznaczony jest jako obszar na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków i składowisk odpadów natomiast w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek (uchwała nr X/55/2003 z dn. 10 grudnia 2003 r.) wskazano przeznaczenie *teren eksploatacji surowców mineralnych*. Należy zaznaczyć, że teren wskazanej niezgodności znajduje się w granicach *rejonu występowania i eksploatacji surowców ilastych* (zgodnie z legendą rysunku studium)¹². Zastosowanie w legendzie studium zapisu *rejon występowania i eksploatacji*, sprawia, że teren wskazanej niezgodności w pewnym sensie posiada dwie funkcje kierunkowe.



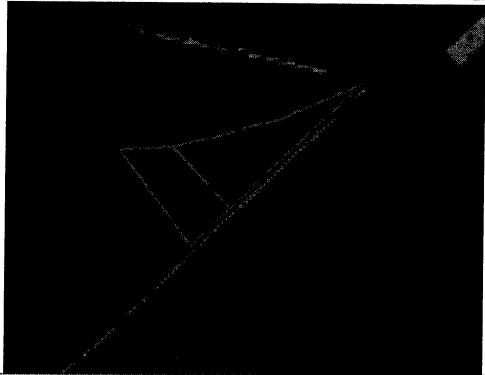
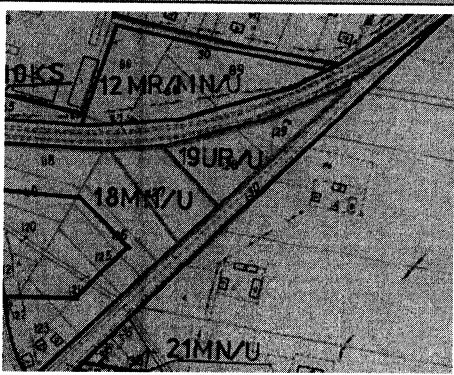
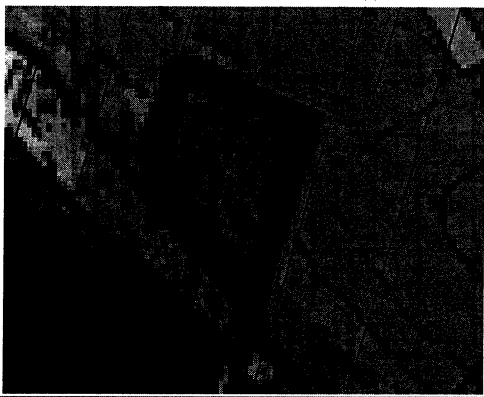
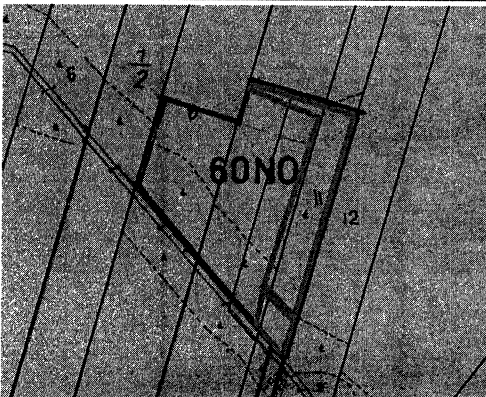

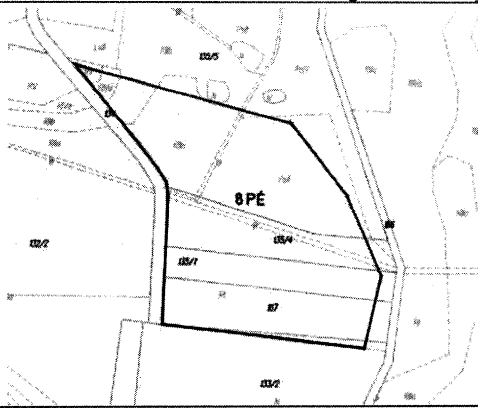
Rysunek 5. Powierzchnia planów miejscowych, na której zdiagnozowano niezgodności w podziale na obręby ewidencyjne [ha]
(kolor czerwony – lokalizacja niezgodności)


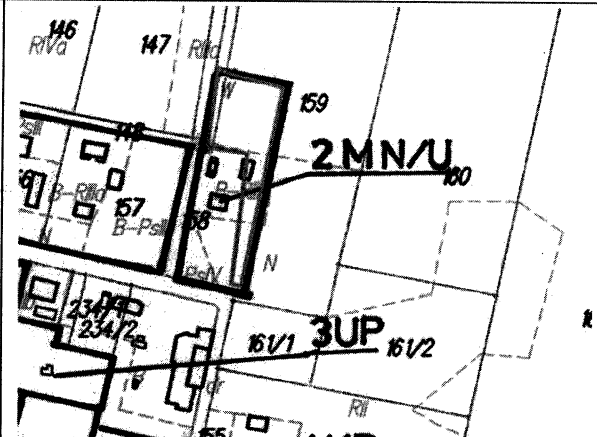
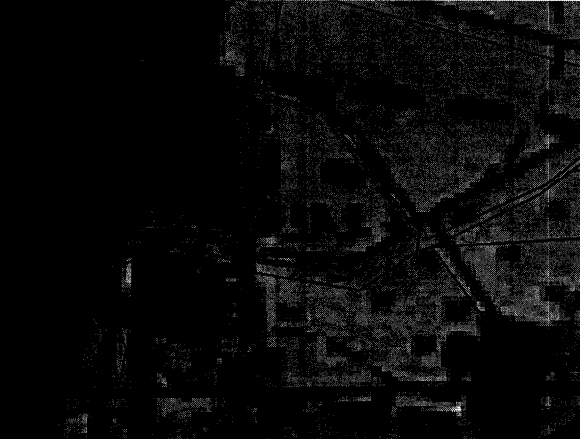
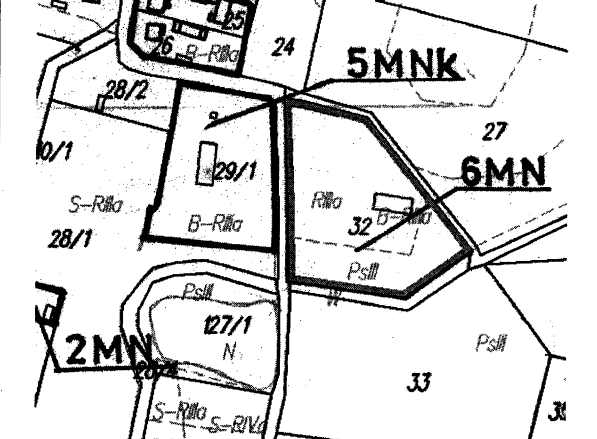


Źródło: opracowanie własne


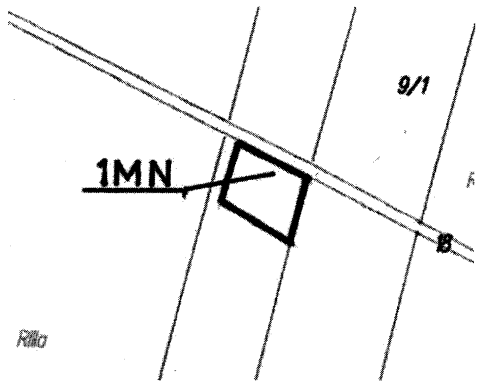

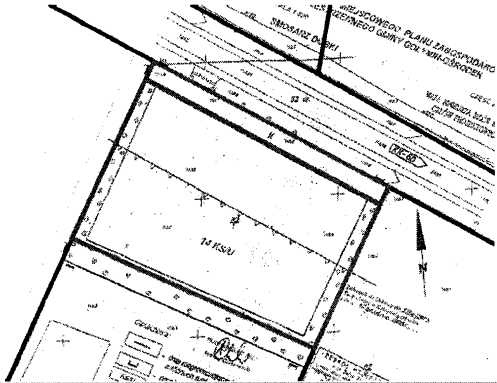
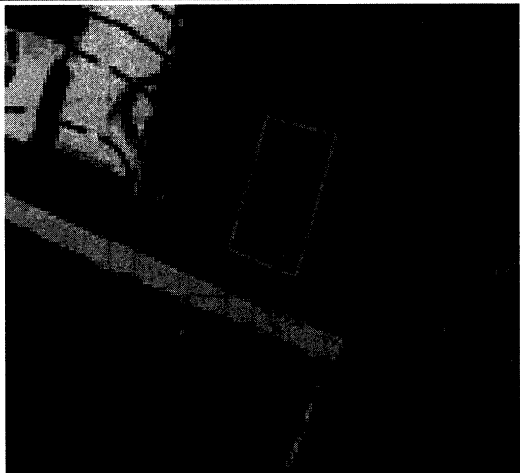
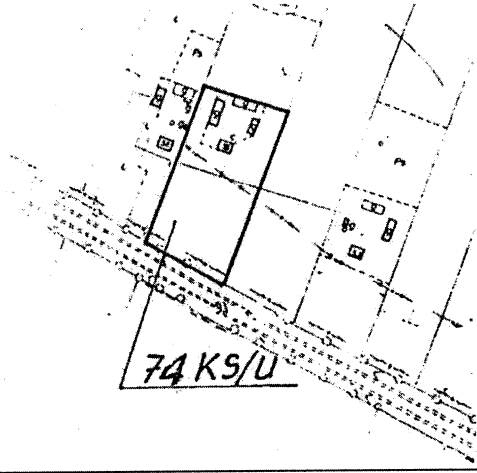
¹² W którego zasięgu znalazły się zarówno *tereny użytków zielonych* jak i *obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej*

Tabela 9. Przykłady zdiagnozowanych niezgodności planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek ze studium

Źródło: opracowanie własne na podstawie części graficznej studium oraz rysunków planów miejscowych

Fragment rysunku studium i funkcja kierunkowa	Fragment rysunku planu miejscowego oraz przyjęte przeznaczenie tereny
	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium: Tereny zabudowy usługowej</p>	<p>Obręb ewidencyjny Gołymin-Ośrodek 19UR/U – tereny usług uciążliwych i przemysłu 18MN/U - teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, uchwała nr X/55/2003 z dn. 10 grudnia 2003 r.]</p>
	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium: Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej Tereny użytków zielonych</p>	<p>Obręb ewidencyjny Gołymin-Ośrodek 60NO - Teren projektowanej oczyszczalni ścieków [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, uchwała nr X/55/2003 z dn. 10 grudnia 2003 r.]</p>
	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium: Obszary, dla których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków i składowiska odpadów</p>	<p>Obręb ewidencyjny Nasierowo Górne 8PE - teren eksploatacji surowców mineralnych [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, uchwała nr X/55/2003 z dn. 10 grudnia 2003 r.]</p>

	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium: Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej</p>	<p>Obręb ewidencyjny Wróblewko 2MN/U – tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, uchwała nr X/55/2003 z dn. 10 grudnia 2003 r.]</p>
	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium: Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej</p>	<p>Obręb ewidencyjny Smosarz-Dobki 6MN – tereny zabudowy jednorodzinnej [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, uchwała nr X/55/2003 z dn. 10 grudnia 2003 r.]</p>
	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium: Tereny zalesień</p>	<p>Obręb ewidencyjny Gołymin Północ 1NU – tereny gminnego składowiska odpadów stałych [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, uchwała nr X/55/2003 z dn. 10 grudnia 2003 r.]</p>

	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium: Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej</p>	<p>Obręb ewidencyjny Morawka 1MN – tereny zabudowy jednorodzinnej [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek, uchwała nr X/55/2003 z dn. 10 grudnia 2003 r.]</p>
	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium: Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej</p>	<p>Obręb ewidencyjny Smosarz-Dobki 14 KS/U - Teren projektowanej stacji paliw płynnych z miejscami postojowymi dla pojazdów oraz usługami handlu i gastronomii [Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek, uchwała nr X/54/2003 z dnia 10.12.2003 r.]</p>
	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej</p>	<p>Obręb ewidencyjny Gołymin-Ośrodek 74 KS/U – tereny projektowanej stacji paliw z usługami oraz parkingiem [Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek, uchwała nr XLI/126/98 z dnia 19.03.1998 r.]</p>

Zdiagnozowane niezgodności występują w 7 planach miejscowych (Tabela 10). Największa powierzchnia niezgodności występuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek (28,21 ha) i dotyczy ok. 17 % powierzchni planu miejscowego.

Tabela 10. Wykaz planów miejscowych, w których wystąpiły niezgodności pomiędzy funkcjami kierunkowymi występującymi w obowiązujących studiach, a przeznaczeniem terenu przyjętym w planach miejscowych

Źródło: opracowanie własne

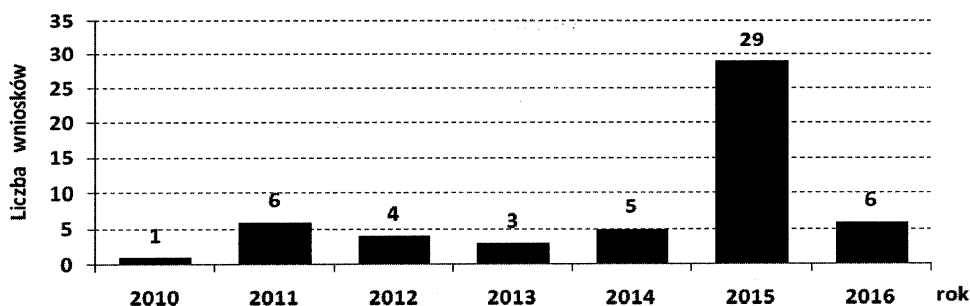
Nazwa planu miejscowego	Powierzchnia zdiagnozowanych niezgodności [ha]	Udział w ogólnej powierzchni planu dla którego wskazano przeznaczenie [%]
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek Uchwała Nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r.	28,21	17,1
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek Uchwała Nr XXVII/78/96 z dnia 12 grudnia 1996 r.	1,41	10,0
Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi: Gołymín-Ośrodek, Smosarz-Dobki i Wróblewko Uchwała Nr X/54/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r.	0,89	49,2
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek dotycząca fragmentów wsi Ruskowo i Gołymín-Ośrodek Uchwała Nr XLI/126/98 z dnia 19 marca 1998 r.	0,80	94,0
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek dotycząca wsi Osiek-Aleksandrowo Uchwała Nr VI/17/98 z dnia 29 grudnia 1998 r.	0,78	100
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymín-Ośrodek, Smosarz-Dobki, Wróblewo Uchwała Nr XVIII/90/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r.	0,6	84,11
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek dotyczącego fragmentów wsi Gołymín-Ośrodek, Obiedzino, Osiek-Aleksandrowo i Smosarz-Dobki Uchwała Nr XXXII/167/2001 z dnia 30 listopada 2001 r.	0,14	5,0

! Na podstawie przeprowadzonej analizy zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym studium możliwe jest określenie obszarów nowych prac planistycznych obejmujących zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, celem pełnej implementacji polityki przestrzennej określonej w obowiązujących studiach. Dodatkowo pogłębiona analiza wykazanych niezgodności może pomóc we wskazaniu obszarów potencjalnie wymagających zmiany w obowiązujących studiach.

4. OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

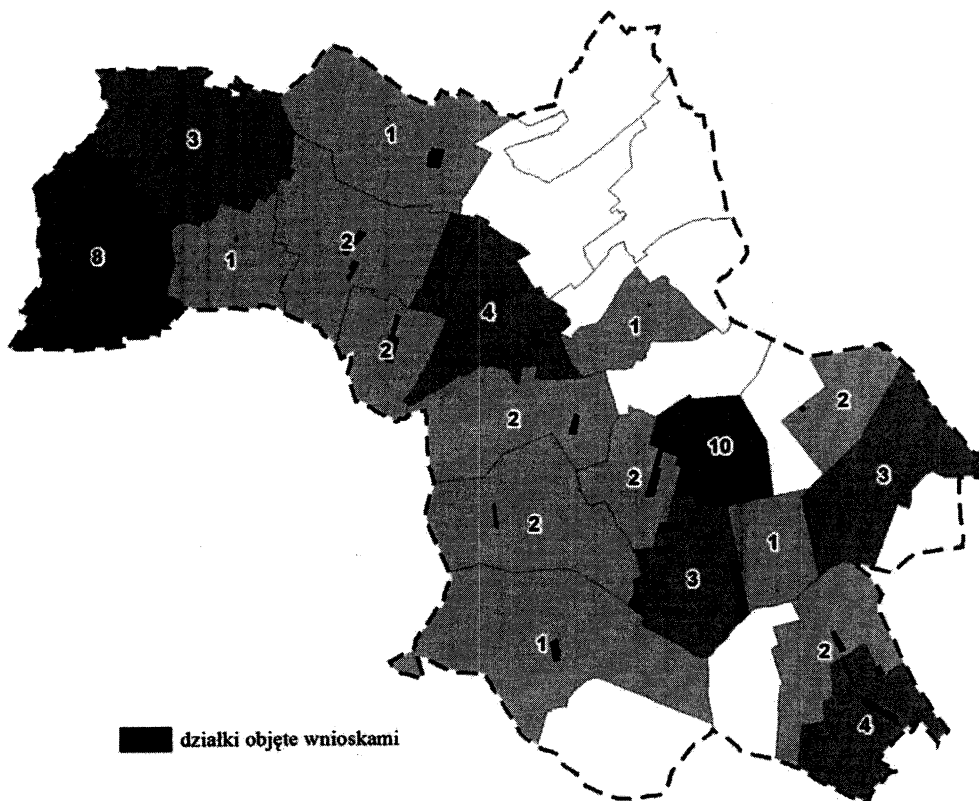
Analiza wniosków w sprawie zmiany studium i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Gołymín-Ośrodek ma służyć ocenie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określonych w ww. dokumentach planistycznych w kontekście oczekiwań społeczności lokalnej. Rejestr wniosków prowadzony jest łącznie dla studium i planów miejscowych. Wszelkie analizy sporządzono więc w odniesieniu do tych dwóch dokumentów gminnych. Wykaz wniosków zamieszczono na końcu opracowania, natomiast przestrzenne rozmieszczenie terenów, których dotyczą złożone wnioski przedstawia Załącznik graficzny.

Na przestrzeni lat 2010 – 2016 do Urzędu Gminy Gołymín-Ośródek wpłynęły 54 wnioski w sprawie zmiany studium lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wniosków złożono w 2015 roku – 29 wniosków. W pozostałych latach liczba wniosków nie przekroczyła 6 sztuk.



Wykres 2. Liczba wniosków złożonych o zmianę dokumentów planistycznych w latach 2010-2016

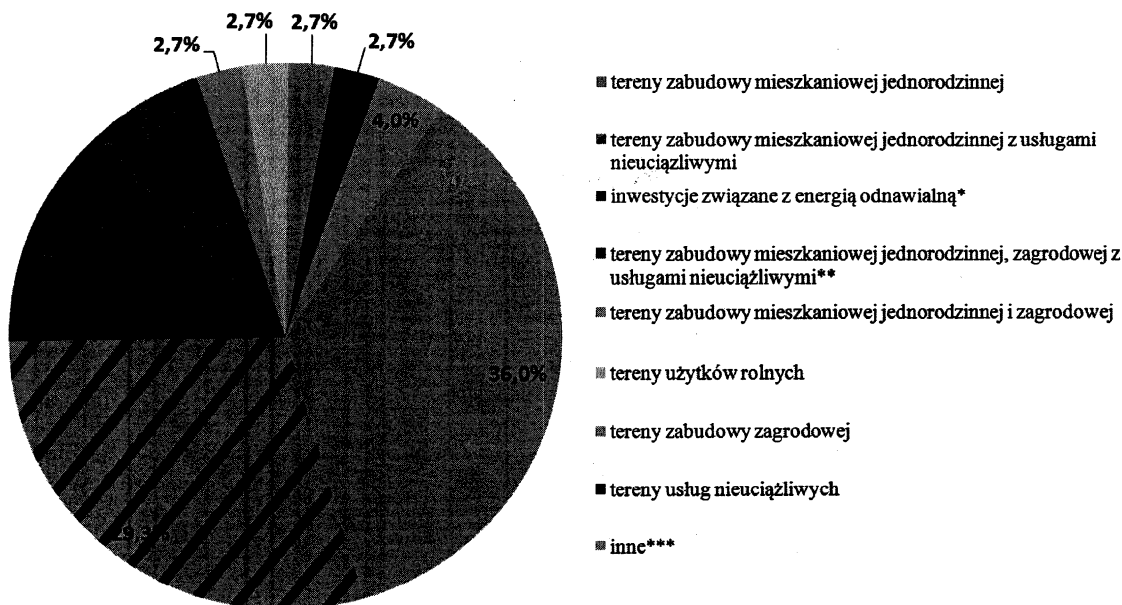
Część ze złożonych wniosków dotyczyło kilku działek ewidencyjnych – łącznie objęły 77 działek (po 2 dz. ew. – 12 wniosków, po 3 dz. ew. – 1 wniosek, po 4 dz. ew. – 3 wnioski). Najwięcej wniosków złożono dla obrębu Gołymín-Ośródek – 10 wniosków (16 działek). W pozostałych obrębach złożono po 4 lub mniej wniosków – dokładną specyfikę rozmieszczenia działek objętych wnioskami prezentuje Rysunek 5.



Rysunek 6. Liczba wniosków złożonych do zmian dokumentów planistycznych w podziale na obręby ewidencyjne wraz z lokalizacją działek objętych wnioskami

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Gołymín-Ośródek

Z uwagi na fakt, iż poszczególne analizowane wnioski dotyczyły więcej niż jednej działki ewidencyjnej, przedmiot wniosków przeanalizowano w odniesieniu do działek ewidencyjnych. Strukturę wnioskowanych funkcji w odniesieniu do działek ewidencyjnych prezentuje Wykres 3.



* w tym: budowa elektrowni fotowoltaicznej (2 dz. ew.), budowa elektrowni fotowoltaicznej i usługi (4 dz. ew.), budowa elektrowni fotowoltaicznej i tereny preferowane do zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej (3 dz. ew.), budowa farm wiatrowych (1 dz. ew.)

** w tym: zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz budowa paneli fotowoltaicznych (1 dz. ew.)

*** w tym: działalność gospodarcza (usługowo-produkcyjna) (1 dz. ew.), tereny rolnicze z dopuszczeniem usług uciążliwych (1 dz. ew.), stacja paliw (1 dz. ew.)

Wykres 3. Udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w odniesieniu do działek ewidencyjnych objętych wnioskami złożonymi do zmiany dokumentów planistycznych w gminie Gołymin-Ośrodek¹³

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Gołymin-Ośrodek

Struktura przedmiotowa wniosków wskazuje, że dominującym przeznaczeniem terenu, na które składano wnioski są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (36% wszystkich działek ewidencyjnych objętych wnioskami) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (29,3% działek ewidencyjnych objętych wnioskami). Działki, na które złożono wnioski związane z funkcją mieszkaniową stanowią 77,4% wszystkich działek objętych wnioskami. Wśród pozostałych funkcji znaczny udział stanowią wnioski złożone na inwestycje związane z energetyką odnawialną – 13,3% działek ewidencyjnych objętych wnioskami. Chęć prowadzenia innej aktywności gospodarczej wskazana została jedynie dla 3 działek ewidencyjnych (4% działek objętych wnioskami).

W celu oceny sytuacji planistycznej na działkach objętych wnioskami dokonano analizy zgodności przedmiotu wniosków z ustaleniami studium oraz wskazano obecne przeznaczenie w planach miejscowych (o ile występowało) – wyniki analiz wskazano na Załączniku nr 1. Przy sporządzaniu planów miejscowych jednym z najważniejszych i pierwszych procesów jest właśnie stwierdzenie czy planowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym studium. Art. 9 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), wskazuje, że: *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*. Natomiast w art. 20 ust. 1 ww. ustawy doprecyzowuje: *Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*. Oznacza to, że przypadku uznania iż funkcja i parametry zagospodarowania przyjęte w studium dla danego terenu nie odpowiadają tym planowanym w planach miejscowych konieczna może okazać zmiana studium. Analiza wniosków złożonych do zmian

¹³ Na wykresie nie uwzględniono wniosku, którego przedmiot dotyczył zmniejszenia strefy ochronnej wokół cmentarza, złożonego na 2 dz. ew. zlokalizowane we wsi Gołymin-Ośrodek. Kwestie rozmiaru stref ochronnych wokół cmentarzy (tzw. stref sanitarnych) regulowane są przez akty prawne rządu krajowego – zarówno w studium jak i w planach miejscowych nie można wprowadzać modyfikacji w tym zakresie (szczególnie w kierunku zmniejszającym minimalne przyjęte wartości).

dokumentów planistycznych obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek wykazała, że w przypadku:

- 48% działek objętych wnioskami – przedmiot wniosku narusza ustalenia studium,
- 36% działek objętych wnioskami – przedmiot wniosku nie narusza ustaleń studium,
- 16% działek objętych wnioskami – przedmiot wniosku częściowo narusza ustalenia studium.

Wnioski złożone w sprawie zmiany studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazują na potrzebę zmiany przeznaczenia terenu i są podstawą do przeprowadzenia analiz zasadności przystąpienia do zmian dokumentów planistycznych. Jednak przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do sporządzenia zmian obowiązujących dokumentów planistycznych, należy mieć na uwadze nie tylko zainteresowanie mieszkańców wyrażone w liczbie złożonych wniosków, lecz również faktyczną możliwość wprowadzenia wnioskowanych zmian. Wykonanie merytorycznej oceny wniosków pod kątem możliwości i zasadności wprowadzenia zmian pozwoli racjonalnie zaplanować i przewidzieć ewentualne problemy mogące pojawić się w toku prowadzonej procedury formalno-prawnej.

5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY W KONTEKŚCIE USTALEŃ ZAWARTYCH W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH

Ogólna struktura przeznaczenia terenu w obowiązujących planach miejscowych wskazuje, że tereny funkcjonalne związane z powstawaniem nowej zabudowy (tereny zainwestowane i rozwojowe) występują jedynie na ok. 1,7 % powierzchni gminy Gołymin-Ośrodek. Należy mieć jednak na uwadze fakt, że w obrębie terenów, dla których nie wskazano przeznaczenia (czyli tereny traktowane jako użytki rolne) znajduje się obecnie zabudowa siedliskowa, a także, jak wykazała analiza obecnego użytkowania terenu - zabudowa produkcyjna i związana z działalnością wytwórczą w rolnictwie. Ze względu na bardzo elastyczne zapisy treści zarówno obowiązującego studium jak i planów miejscowych ciężko zweryfikować i jednoznacznie wskazać niezgodności aktualnego użytkowania w stosunku do ustaleń dokumentów planistycznych. Jest to spowodowane przede wszystkim zapisami Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek uchwalonego w 2003 roku, dopuszczającymi zachowanie istniejącej w momencie uchwalania planu zabudowy siedliskowej, a także lokalizowania nowej zabudowy. Dokładnej analizie poddano więc ogólną sytuację w zakresie występowania terenów zabudowanych i zainwestowanych poza terenami bezpośrednio wyznaczonymi w planach pod zabudowę. Sytuację tą obrazowo przedstawia Rysunek 7, na którym wskazano występowanie terenów zabudowanych i zainwestowanych poza obszarami wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę różnych funkcji. Tereny te zajmują łączną powierzchnię ok. 215 ha (ok. 2% powierzchni gminy Gołymin-Ośrodek) i występuje na nich głównie zabudowa siedliskowa. Największe pole powierzchni terenów zabudowanych lub zainwestowanych poza terenami wyznaczonymi w planach pod zabudowę występuje w obrębie ewidencyjnym Nasierowo Górne (ok. 17,6 ha), natomiast na drugim i trzecim miejscu plasują się odpowiednio obręb Wróblewko (ok. 16,2 ha) oraz obręb Watkowo (ok. 12,4 ha). Dokładne rozmieszczenie terenów zabudowanych lub zainwestowanych w obrębie obszarów bez wskazanego przeznaczenia prezentuje Załącznik graficzny.



Rysunek 7. Występowanie terenów zabudowanych lub zainwestowanych poza obszarami wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę różnych funkcji na tle podstawowego układu drogowego
 (kolor czerwony – tereny zabudowywane lub zainwestowane zlokalizowane na obszarach bez wskazanego przeznaczenia
 kolor brązowy – tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę różnej funkcji)

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizy ortofotomapy

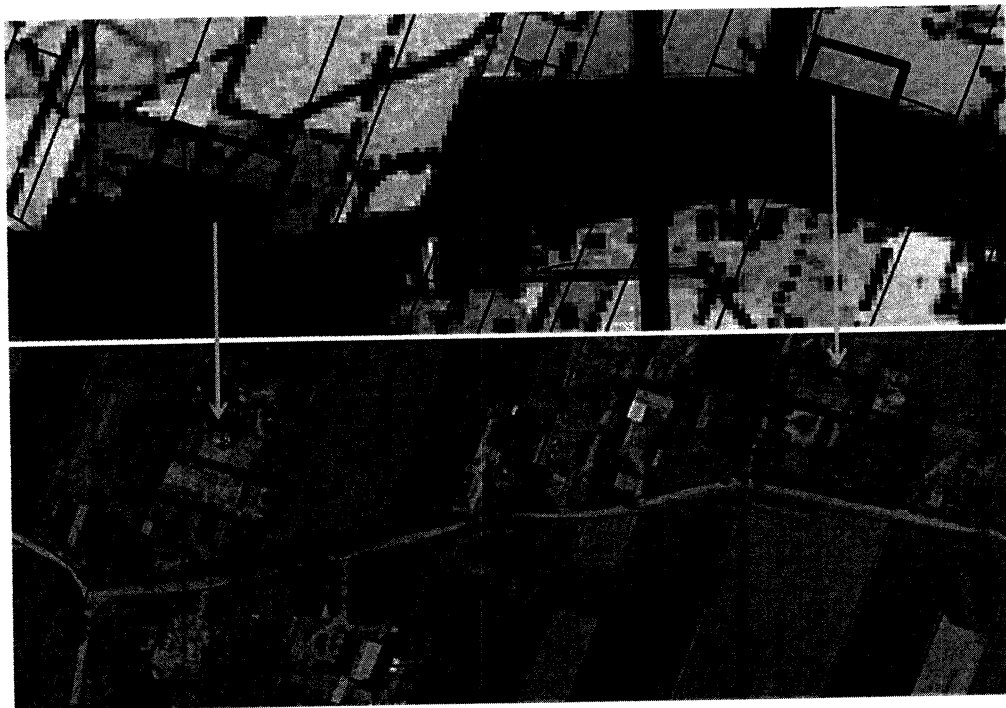
Porównanie aktualnego sposobu użytkowania terenu z przeznaczeniem ustalonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującym studium nie wykazało dużej liczby niezgodności. Przeanalizowano przede wszystkim:

- czy na terenach wskazanych w studium jako *tereny użytków zielonych* (jedynych na których zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy) występuje zabudowa – zaobserwowano jedyne niewielkie obszary zabudowy w obrębie ewidencyjnym Zawady Dworskie (**Przykład 1**);
- oraz czy w obrębie wskazanych w studium lub planach na cele związane z funkcją mieszkaniową występują obiekty o innej funkcji (tereny przemysłowe, produkcyjne, magazynowe, składowe) – zaobserwowano występowanie terenów usług transportowo – handlowych na terenie wskazanym w studium jako *tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową* (**Przykład 2**) oraz na terenach *obszarów gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej* (**Przykład 3**), a także występowanie budynków inwentarskich (hodowla krów) w obrębie terenów *preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową* (**Przykład 4**).

Na przedstawionych poniżej terenach ze wskazanymi niezgodnościami plany miejscowe nie posiadają określonego przeznaczenia.

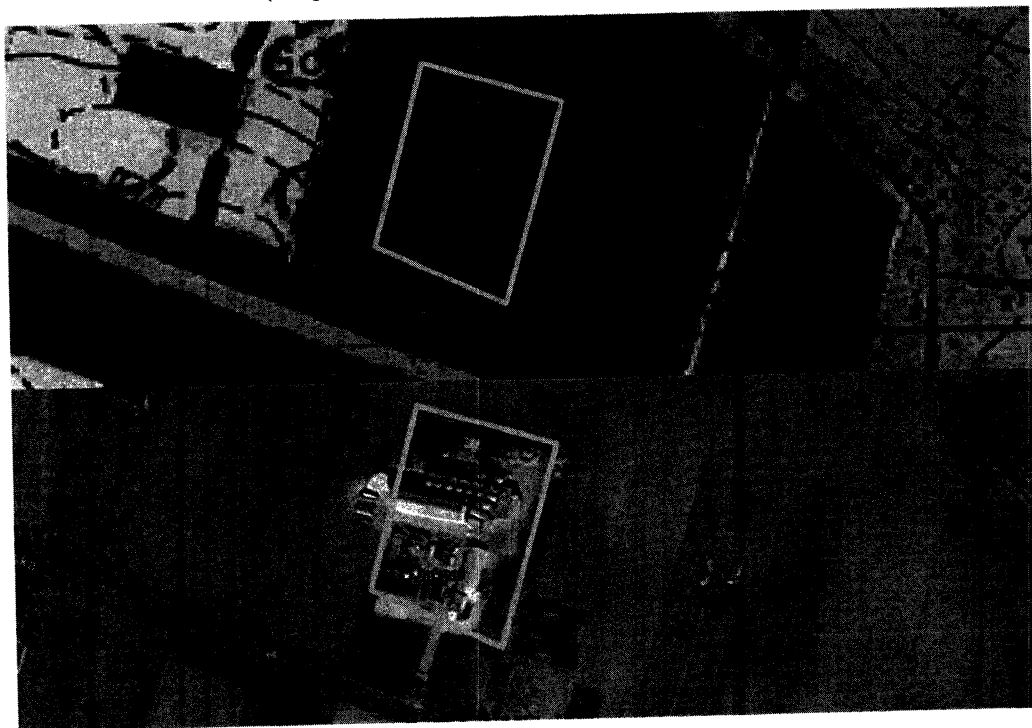
PRZYKŁAD 1

Funkcja kierunkowa w obowiązującym studium: tereny użytków zielonych (zakaz zabudowy)
Obecne zagospodarowanie: budynki związane z zabudową siedliskową



PRZYKŁAD 2

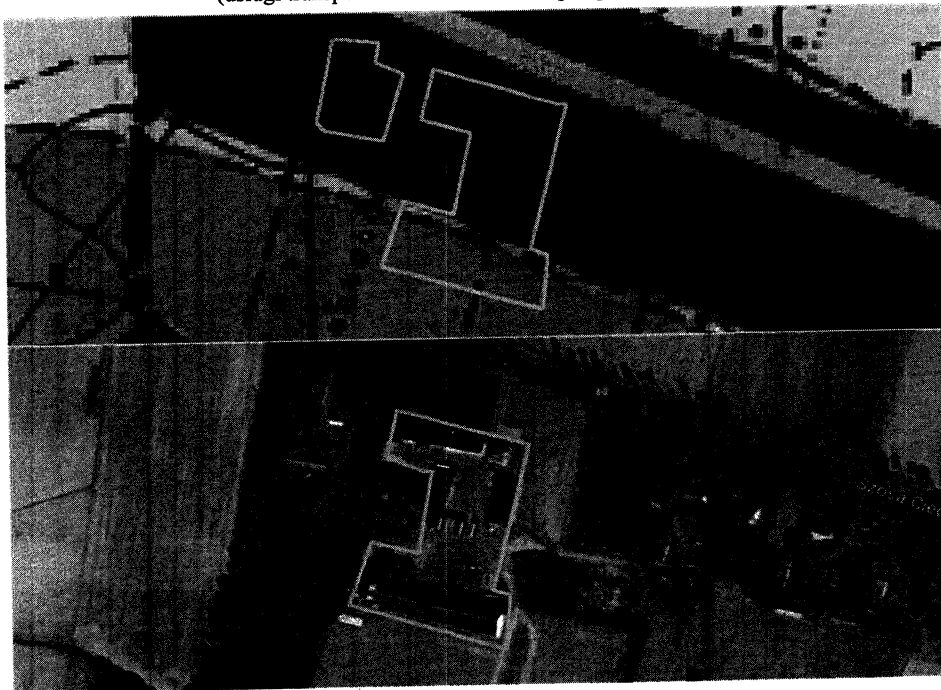
Funkcja kierunkowa w obowiązującym studium: tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
Obecne zagospodarowanie: budynek młyna i budynki gospodarcze związane z produkcją rolną
(usługi transportowo-handlowe: skup i sprzedaż zbóż)



PRZYKŁAD 3

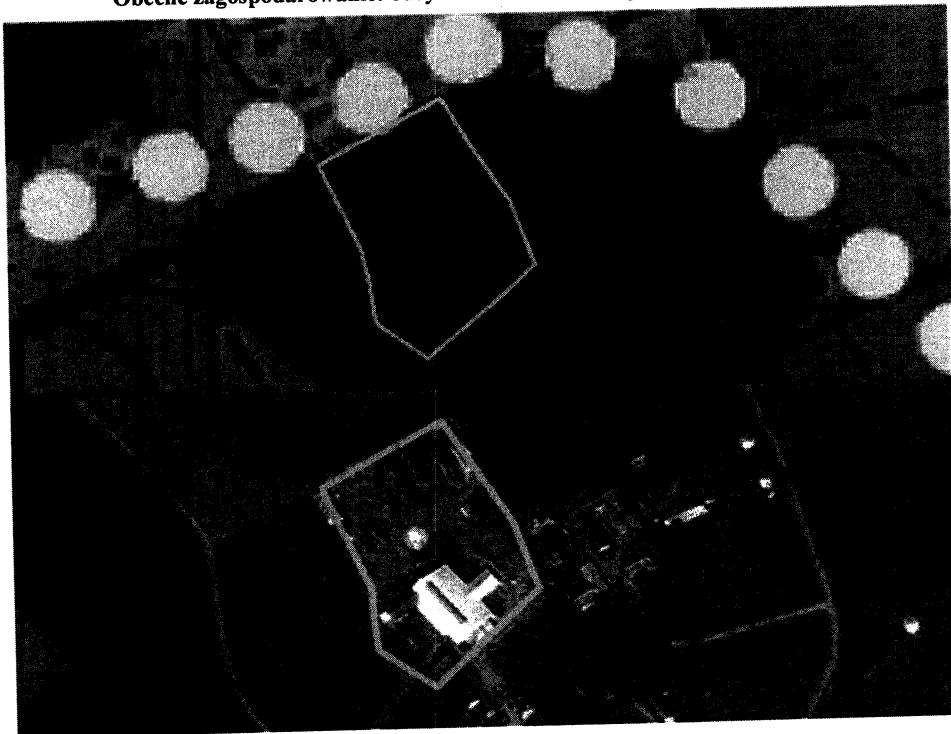
Funkcja kierunkowa w obowiązującym studium: tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej

Obecne zagospodarowanie: budynki gospodarcze związane z produkcją rolną (usługi transportowo-handlowe - skup i sprzedaż zbóż)



PRZYKŁAD 4

Funkcja kierunkowa w obowiązującym studium: tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
Obecne zagospodarowanie: budynek inwentarski związany z hodowlą krów



6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Gołymín-Ośrodek zakłada sukcesywne sporządzanie zmian obowiązujących planów miejscowych dla całego obszaru lub fragmentów obszaru gminy, zgodnie z obraną przez gminę polityką przestrzenną oraz sygnalizowanymi potrzebami w zakresie zmiany aktualnego przeznaczenia terenu.

Obszary przyszłych prac planistycznych określone są głównie przez nowe wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzaną analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępność stosownych materiałów geodezyjnych oraz spójność przewidywanych rozwiązań z obowiązującym studium. Należy zaznaczyć, że jako priorytetowe wskazuje się sporządzenie zmian planów miejscowych dla obszarów, na których:

- występuje zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne o różnym przeznaczeniu a obowiązujące uwarunkowania formalno-prawne oraz środowiskowe umożliwiają zmianę funkcji;
- konieczna jest ochrona obszarów cennych przyrodniczo lub atrakcyjnych pod względem rekreacyjno – wypoczynkowych, dla których wskazane w studiach funkcje kierunkowe wyłączają je z możliwości zabudowy lub tę możliwość w znaczny sposób ograniczają;
- wskazane zostały w niniejszym opracowaniu obszary niezgodności, które w związku z przeprowadzonymi analizami należy wyeliminować poprzez sporządzenie zmiany planów miejscowych (UWAGA: część wskazanych niezgodności może lub musi być wyeliminowana poprzez uprzednią zmianę studium)

Uchwalanie zmian planów miejscowych powinno być realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej społecznymi i ekonomicznymi względami (w tym kondycją budżetu gminy oraz koniecznością ochrony celu publicznego). Należy wziąć pod uwagę, że niektóre z planów miejscowych będą musiały być sporządzane jako pilne, co może wpłynąć na opóźnienia w opracowaniu i uchwalaniu pozostałych planów miejscowych. Zakres merytoryczny uwzględniania wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego określany będzie w trakcie sporządzania planów, w związku z licznymi instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi te projekty, które mogą określić ograniczenia w zagospodarowaniu i/lub użytkowaniu obszarów objętych sporządzaną zmianą planu miejscowego. **Jako obszar możliwych prac planistycznych określa się całą gminę Gołymín-Ośrodek. Dokładne określenie granic zmian planów miejscowych, dla których możliwe będą prace planistyczne, nastąpi na etapie prowadzonych analiz i zostanie określone w uchwałach Rady Gminy Gołymín-Ośrodek w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych lub ich zmian.** W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego zaleca się następujące etapy podejmowania procedur planistycznych:

1. ETAP I:

- tereny zdiagnozowanych niezgodności aktualnego zagospodarowania z ustaleniami obowiązującego studium;
- tereny zabudowy istniejącej z możliwością dogęszczania i przekształceń,
- tereny rozwoju zabudowy i zagospodarowania posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;

- tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w obrębie której zainwestowanie terenu następuje na podstawie obowiązującego planu miejscowego, po ewentualnym podziale lub scaleniu i podziale działek oraz ich uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną;

2. **ETAP II:** tereny rozwojowe zabudowy, dla których są projektowane i realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury;

3. **ETAP III:** tereny perspektywicznego rozwoju zabudowy – bez projektów uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną; istnieje możliwość inwestowania po uprzednim uzbrojeniu terenu.

7. WNIOSKI I PODSUMOWANIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek nie jest aktualne pod względem merytorycznym, nie spełniają także wszystkich aktualnych wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wstępne analizy wykazały konieczność wprowadzenia zasadniczych zmian merytorycznych w obowiązującym studium, przede wszystkim uwzględniające wymagania dotyczące zakresu i formy studium określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 nr 118 poz. 1233). W związku z faktem iż studium posiada znaczną wadę formalną – brak przyjętej części dotyczącej uwarunkowań, oraz nie spełnia aktualnych wymagań prawnych stawianych tym dokumentom wskazuje się aby w pierwszej kolejności sporządzić nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek (należy pamiętać, że przy sporządzaniu ww. dokumentu niezbędne będzie uwzględnienie zmian w związku ze zmianami w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonymi przez tzw. ustawę krajobrazową oraz ustawę o rewitalizacji, w tym sporządzenie stosowanych analiz i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę).

Jako nieaktualny i niedostosowany do obecnego systemu prawnego wskazuje się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín-Ośrodek (przyjęty uchwałą Nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r.), który ze względu na brak ustalenia na przeważającym obszarze swej powierzchni przeznaczenia terenu (dla ok. 98,2% powierzchni) nie spełnia celu stawianego planom miejscowym. Brak najważniejszych ustaleń powoduje, że plan miejscowy na obszarze bez określonego przeznaczenia terenu jest bezcelowy, a co za tym idzie narażony na stwierdzenie w tej części jego nieważności. W związku z powyższym zaleca się prowadzenie sukcesywnych prac nad zmianą lub sporządzeniem nowych planów miejscowych prowadzących do wyeliminowania z obrotu prawnego obszaru objętego uchwałą Nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r. co najmniej w zakresie części bez określonego przeznaczenia terenu.

Pozostałe obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostają w większości aktualne. Występujące w nich niezgodności z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów wymagają sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu. Sporządzane w przyszłości plany miejscowe lub zmiany planów obowiązujących muszą spełniać wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nowelizacje wprowadzone poprzez tzw. ustawę krajobrazową oraz ustawę o rewitalizacji. Należy również wskazać na zachowanie zasad techniki prawodawczej przy tworzeniu planów miejscowych, które są aktami prawa miejscowego.

Wnioski złożone w sprawie zmiany dokumentów planistycznych wskazują na potrzebę analizy ich zasadności przy sporządzeniu zmian studium lub planów miejscowych.

Spis tabel

Tabela 1. Ocena zgodności ustaleń obowiązującego studium w zakresie uwarunkowań rozwoju z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	10
Tabela 2. Ocena zgodności ustaleń obowiązującego studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	13
Tabela 3. Analiza zgodności obowiązującego studium z wymogami zawartymi w §6 i §7 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	17
Tabela 4. Wykaz planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Gołymin-Ośrodek	20
Tabela 5. Analiza treści Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek	23
Tabela 6. Zestawienie zgeneralizowanych przeznaczeń występujących w obowiązujących planach miejscowych.....	25
Tabela 7. Macierz zgodności - zestawienie zestandaryzowanych terenów funkcjonalnych określonych w studium z przyporządkowaniem zgodnego przeznaczenia terenu wskazanego w planach miejscowych..	31
Tabela 8. Wykaz zdiagnozowanych niezgodności pomiędzy funkcją kierunkową przyjętą w obowiązującym studium a przeznaczeniem tereny przyjętym w miejscowych planach w podziale na obręby ewidencyjne.....	33
Tabela 9. Przykłady zdiagnozowanych niezgodności planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek ze studium	36
Tabela 10. Wykaz planów miejscowych, w których wystąpiły niezgodności pomiędzy funkcjami kierunkowymi występującymi w obowiązujących studiach, a przeznaczeniem terenu przyjętym w planach miejscowych	39

Spis rysunków

Rysunek 1. Legenda do Załącznika graficznego nr 1 – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek.....	7
Rysunek 2. Przykładowe rozbieżności w przebiegu granicy administracyjnej gminy Gołymin-Ośrodek występujące w obowiązującym studium	16
Rysunek 3. Zasięg planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek.....	22
Rysunek 4. Procentowy udział powierzchni wydzielen planów dla, których ustalono przeznaczenie w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.....	26
Rysunek 5. Powierzchnia planów miejscowych, na której zdiagnozowano niezgodności w podziale na obręby ewidencyjne [ha]	35
Rysunek 6. Liczba wniosków złożonych do zmian dokumentów planistycznych w podziale na obręby ewidencyjne wraz z lokalizacją działek objętych wnioskami	40
Rysunek 7. Występowanie terenów zabudowanych lub zainwestowanych poza obszarami wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę różnych funkcji na tle podstawowego układu drogowego	43

Spis wykresów

Wykres 1. Struktura funkcji kierunkowych przyjętych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek.....	8
Wykres 2. Liczba wniosków złożonych o zmianę dokumentów planistycznych w latach 2010-2016	40
Wykres 3. Udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w odniesieniu do działek ewidencyjnych objętych wnioskami złożonymi do zmiany dokumentów planistycznych w gminie Gołymin-Ośrodek.....	41

OCENA AKTUALNOŚCI, STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAŃ ZA PRZESTRZENNEGO
ORAZ Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Obowiązujących na Obszarze Gminy Gołymin-Osrodek

WYKAZ DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSKAMI O ZMIANĘ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
WRAZ Z OCENĄ ZGODNOŚCI Z KIERUNKAMI PRZYJĘTYMI W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM

I.p.	Nr wniosku	Data złożenia wniosku	Lokalizacja nieruchomości	Wnioskowana funkcja	Funkcja kierunkowa w studium	Oznaczenie z planu miejscowego	Czy wniosek jest zgodny ze studium?
1	1/2010	06.01.2010 r.	Dz. ew. nr 26 Obręb ewidencyjny nr 7 Konarzewo-Sławkі	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	Tereny zabudowy usługowej	4 U	NIE
2	1/2011	01.02.2011 r.	Dz. ew. nr 16/5 Obręb ewidencyjny nr 18 Osiek Górný	Zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Obszary gleb rolniczej przestrczeni produkcyjnej (IV-VI kl.) Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	Częściowo
3	2/2011	29.03.2011 r.	Dz. ew. nr 141 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
4	2/2011	19.05.2011 r.	Dz. ew. nr 258/2 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zmniejszenie strefy ochronnej wokół omentarza	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	nie dotyczy
4	2/2011	19.05.2011 r.	Dz. ew. nr 258/1 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zmniejszenie strefy ochronnej wokół omentarza	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	31MN/U oraz brak	nie dotyczy
5	3/2011	06.07.2011 r.	Dz. ew. nr 150/1 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	Częściowo
6	4/2011	21.09.2011 r.	Dz. ew. nr 10 Obręb ewidencyjny nr 3 Gogole Wielkie	Cele rolnicze z dopuszczeniem usług uciążliwych	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE
7	5/2011	14.10.2011 r. 13.05.2015 r.	Dz. ew. nr 170/2 Obręb ewidencyjny nr 14 Nasierowo Górne	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE
8	1/2012	07.03.2012 r.	Dz. ew. nr 104/2 Obręb ewidencyjny nr 17 Osiek-Aleksandrowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej/Obszary gleb rolniczej przestrczeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	Częściowo

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAŃ I PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

Nr wniosku		Lokalizacja nieruchomości		Wnioskowana funkcja		Funkcja kierunkowa w studium		Oznaczenie z planu miejscowego		Czy wniosek jest zgodny ze studium?	
Lp.	Data złożenia wniosku	Data ewidencji	Opis nieruchomości	Opis funkcji	Opis funkcji	Opis funkcji	Opis funkcji	Oznaczenie	Oznaczenie	Oznaczenie	Oznaczenie
8	1/2012	07.03.2012 r.	Dz. ew. nr 61/2 Obręb ewidencyjny nr 17 Osiek-Aleksandrowo	dz. nr 61/2 siedlisko - Usługi nieuciążliwe, 6MN/U do granicy działki	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej/Tereny użytków zielonych	6MN/U oraz brak	TAK				
9	2/2012	01.08.2012 r.	Dz. ew. nr 84/1 Obręb ewidencyjny nr 23 Watkowo	Zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	Obszary gleb rolniczej przestrzni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE				
10	3/2012	01.08.2012 r.	Dz. ew. nr 83/2 Obręb ewidencyjny nr 23 Watkowo	Zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	Obszary gleb rolniczej przestrzni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE				
11	4/2012	01.08.2012 r.	Dz. ew. nr 105/1 Obręb ewidencyjny nr 14 Nastorowo Górne	Zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej/Tereny użytków zielonych	brak	Częściowo				
12	1/2013	16.01.2013 r.	Dz. ew. nr 8/4 Obręb ewidencyjny nr 13 Nastorowo-Dziurawieniec	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE				
12	1/2013	16.01.2013 r.	Dz. ew. nr 8/5 Obręb ewidencyjny nr 13 Nastorowo-Dziurawieniec	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE				
13	2/2013	16.09.2013 r.	Dz. ew. nr 34 Obręb ewidencyjny nr 24 Wielgołęka	Usługi nieuciążliwe	Obszary gleb rolniczej przestrzni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE				
14	3/2013	06.11.2013 r.	Dz. ew. nr 75/4 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Ośrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK				
14	3/2013	06.11.2013 r.	Dz. ew. nr 75/5 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Ośrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK				
14	3/2013	06.11.2013 r.	Dz. ew. nr 75/2 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Ośrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK				
14	3/2013	06.11.2013 r.	Dz. ew. nr 75/3 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Ośrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK				

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAŃ, A PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

Lp.	Nr wniosku	Data złożenia wniosku	Lokalizacja nieruchomości	Wnioskowana funkcja	Funkcja kierunkowa a		Czy wniosek jest zgodny ze studium?
					w studium	Oznaczenie z planu miejscowego	
15	1/2014	06.08.2014 r.	Dz. ew. nr 5 Obręb ewidencyjny nr 17 Osiek-Aleksandrowo	Działalność gospodarcza (usługowo-produkcyjna)	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	Częściowo
16	2/2014	07.10.2014 r.	Dz. ew. nr 14/9 Obręb ewidencyjny nr 26 Wróblewko	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe (handel)	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
16	2/2014	07.10.2014 r.	Dz. ew. nr 14/15 Obręb ewidencyjny nr 26 Wróblewko	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe (handel)	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
17	3/2014	22.10.2014 r.	Dz. ew. nr 135/36 Obręb ewidencyjny nr 14 Nasierowo Dolne	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
18	4/2014	14.11.2014 r.	Dz. ew. nr 14/13 Obręb ewidencyjny nr 26 Wróblewko	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - usługowa	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
19	5/2014	29.12.2014 r.	Dz. ew. nr 7 Obręb ewidencyjny nr 24 Wielgołęka	Rola	Tereny użytków zielonych	brak	NIE
19	5/2014	29.12.2014 r.	Dz. ew. nr 6 Obręb ewidencyjny nr 24 Wielgołęka	Rola	Tereny użytków zielonych	brak	NIE
20	1/2015	20.03.2015 r.	Dz. ew. nr 119 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Ośrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	18/MN/U oraz brak	TAK
21	2/2015	15.04.2015 r.	Dz. ew. nr 29 Obręb ewidencyjny nr 12 Nowy Kałęczyn	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługi nieuciążliwe	Tereny preferowane pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe/Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	Częściowo
22	3/2015	29.04.2015 r.	Dz. ew. nr 31/16 Obręb ewidencyjny nr 3 Gogole-Wielkie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAŃ ZA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

Lp.	Nr wniosku	Data złożenia wniosku	Lokalizacja nieruchomości	Wnioskowana funkcja	Funkcja kierunkowa w studium	Oznaczenie z planu miejscowego	Czy wniosek jest zgodny ze studium?
23	4/2015	04.05.2015 r.	Dz. ew. nr 25/2 Obręb ewidencyjny nr 5 Gołymin-Południe	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługi nieuciążliwe	Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE
24	5/2015	08.05.2015 r.	Dz. ew. nr 63/2 Obręb ewidencyjny nr 14 Nasierowo Górne	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
24	5/2015	08.05.2015 r.	Dz. ew. nr 63/1 Obręb ewidencyjny nr 14 Nasierowo Górne	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
25	6/2015	13.05.2015 r.	Dz. ew. nr 50 Obręb ewidencyjny nr 17 Osiek-Aleksandrowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny użytków zielonych	brak	NIE
26	7/2015	13.05.2015 r.	Dz. ew. nr 16/5 Obręb ewidencyjny nr 18 Osiek Górny	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)/Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	Częściowo
27	8/2015	18.05.2015 r.	Dz. ew. nr 31 Obręb ewidencyjny nr 12 Nowy Kałęczyn	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny preferowane pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe/Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	Częściowo
27	8/2015	18.05.2015 r.	Dz. ew. nr 32 Obręb ewidencyjny nr 12 Nowy Kałęczyn	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
28	9/2015	22.05.2015 r.	Dz. ew. nr 34/1 Obręb ewidencyjny nr 21 Ruszkowo	Farmy wiatrowe	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE
29	10/2015	22.05.2015 r.	Dz. ew. nr 135/3 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Ośrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej/Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	Częściowo

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAŃ ZA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

Lp.	Nr wniosku	Data złożenia wniosku	Lokalizacja nieruchomości	Wnioskowana funkcja	Funkcja kierunkowa w studium	Oznaczenie z planu miejscowego	Czy wniosek jest zgodny ze studium?
30	11/2015	08.06.2015 r.	Dz. ew. nr 177/1 Obręb ewidencyjny nr 27 Zawady Dworskie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej/Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	Częściowo
31	12/2015	08.06.2015 r.	Dz. ew. nr 21/1 Obręb ewidencyjny nr 5 Gołymin-Południe	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE
32	13/2015	08.06.2015 r.	Dz. ew. nr 227 Obręb ewidencyjny nr 21 Ruszkowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE
33	14/2015	15.06.2015	Dz. ew. nr 306 Obręb ewidencyjny nr 1 Garnowo Duże	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny lasów i zadrzewień/Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej/obszar zabrytkowych parków	brak	NIE
33	14/2015	15.06.2015	Dz. ew. nr 305 Obręb ewidencyjny nr 1 Garnowo Duże	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny lasów i zadrzewień/Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej/obszar zabrytkowych parków	brak	NIE
34	15/2015	15.06.2015 r.	Dz. ew. nr 65 Obręb ewidencyjny nr 22 Morawy-Wicherki	1 Panele fotowoltaiczne 2 Zabudowa usługowa - dom weselny z parkingiem, oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE
35	16/2015	18.06.2015 r.	Dz. ew. nr 137 Obręb ewidencyjny nr 14 Nastierowo Górne	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej/Tereny lasów i zadrzewień/Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)/UZ	brak	NIE
36	17/2015	22.06.2015 r.	Dz. ew. nr 77 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	2MR/MN/U oraz brak	TAK

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAŃ ZA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

Lp.	Nr wniosku	Data złożenia wniosku	Lokalizacja nieruchomości	Wnioskowa funkcja	Funkcja kierunkowa w studium	Oznaczenie z planu miejscowego	Czy wniosek jest zgodny ze studium?
37	18/2015	25.06.2015 r.	Dz. ew. nr 43/2 Obręb ewidencyjny nr 3 Gogole Wielkie	Zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi. Tereny rolnicze	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
38	19/2015	29.06.2015 r.	Dz. ew. nr 46 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny użytków zielonych	brak	NIE
38	19/2015	29.06.2015 r.	Dz. ew. nr 94 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
39	20/2015	29.06.2015 r.	Dz. ew. nr 120 Obręb ewidencyjny nr 14 Nasierowo Górne	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny lasów i zadrzewień	brak	NIE
40	21/2015	01.07.2015 r.	Dz. ew. nr 190 Obręb ewidencyjny nr 26 Wróblewko	2 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE
40	21/2015	01.07.2015 r.	Dz. ew. nr 193/1 Obręb ewidencyjny nr 26 Wróblewko	1 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE
41	22/2015	01.07.2015 r.	Dz. ew. nr 213 Obręb ewidencyjny nr 27 Zawady Dworskie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny użytków zielonych/Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE
42	23/2015	07.07.2015 r.	Dz. ew. nr 5 Obręb ewidencyjny nr 5 Gołymin-Południe	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny preferowane pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe/	1P, UR	NIE
43	24/2015	30.07.2015 r.	Dz. ew. nr 59/5 Obręb ewidencyjny nr 11 Nowy Gołymin	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
43	24/2015	30.07.2015 r.	Dz. ew. nr 59/6 Obręb ewidencyjny nr 11 Nowy Gołymin	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
43	24/2015	30.07.2015 r.	Dz. ew. nr 59/4 Obręb ewidencyjny nr 11 Nowy Gołymin	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAŃ ZA PRZESTRZENNEGO
ORAZ Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Obowiązujących na Obszarze Gminy Gołymin-Osrodek

Lp.		Nr wniosku	Data złożenia wniosku	Lokalizacja nieruchomości	Wnioskowana funkcja	Funkcja kierunkowa w studium	Oznaczenie z planu miejscowego	Czy wniosek jest zgodny ze studium?
43	24/2015		30.07.2015 r.	Dz. ew. nr 59/3 Obręb ewidencyjny nr 11 Nowy Gołymin	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
44	25/2015		06.08.2015 r.	Dz. ew. nr 41 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługowo-handlową	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
45	26/2015		05.11.2015 r.	Dz. ew. nr 25/2 Obręb ewidencyjny nr 8 Morawka	Budowa elektrowni fotowoltaicznej, usługi	Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)/Obszar zabrytkowego parki	brak	NIE
45	26/2015		05.11.2015 r.	Dz. ew. nr 25/1 Obręb ewidencyjny nr 8 Morawka	Budowa elektrowni fotowoltaicznej, usługi	Tereny użytków zielonych/Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	Częściowo
45	26/2015		05.11.2015 r.	Dz. ew. nr 29 Obręb ewidencyjny nr 8 Morawka	Budowa elektrowni fotowoltaicznej, usługi	Obszar zabrytkowego parku/Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE
45	26/2015		05.11.2015 r.	Dz. ew. nr 26/2 Obręb ewidencyjny nr 8 Morawka	Budowa elektrowni fotowoltaicznej, usługi	Obszar zabrytkowego parku/Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE
46	27/2015		05.11.2015 r.	Dz. ew. nr 30/1 Obręb ewidencyjny nr 8 Morawka	Budowa elektrowni fotowoltaicznej, tereny preferowane do zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej	Tereny użytków zielonych	brak	NIE
46	27/2015		05.11.2015 r.	Dz. ew. nr 30/2 Obręb ewidencyjny nr 8 Morawka	Budowa elektrowni fotowoltaicznej, tereny preferowane do zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej	Tereny użytków zielonych	brak	Częściowo
46	27/2015		05.11.2015 r.	Dz. ew. nr 30/3 Obręb ewidencyjny nr 8 Morawka	Budowa elektrowni fotowoltaicznej, tereny preferowane do zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej	Tereny preferowane do zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej	brak	Częściowo
47	28/2015		05.11.2015 r.	Dz. ew. nr 111/9 Obręb ewidencyjny nr 20 Pajewo Wielkie	Budowa elektrowni fotowoltaicznej	Tereny użytków zielonych/Rejon występowania i eksploatacji surowców ilastych	brak	NIE

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAŃ ZA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

Lp.	Nr wniosku	Data złożenia wniosku	Lokalizacja nieruchomości	Wnioskowa funkcja	Funkcja kierunkowa w studium	Oznaczenie z planu miejscowego	Czy wniosek jest zgodny ze studium?
47	28/2015	05.11.2015 r.	Dz. ew. nr 111/4 Obręb ewidencyjny nr 20 Pajewo Wielkie	Budowa elektrowni fotowoltaicznej	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	brak	NIE
48	29/2015	19.11.2015 r.	Dz. ew. nr 169 Obręb ewidencyjny nr 27 Zawady Dworskie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Obszary gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IV-VI kl.)	brak	NIE
49	1/2016	08.02.2016 r.	Dz. ew. nr 85 Obręb ewidencyjny nr 3 Gogole Wielkie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej/Tereny użytków zielonych	brak	NIE
50	2/2016	15.02.2016 r.	Dz. ew. nr 135/29 Obręb ewidencyjny nr 14 Nasierowo Górne	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
51	3/2016	18.02.2016 r.	Dz. ew. nr 103 Obręb ewidencyjny nr 22 Smosarz-Dobki	Usługi uciążliwe - Stacja paliw	Obszary gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej/Tereny lasów i zadrzewień	brak	NIE
52	4/2016	13.09.2016	Dz. ew. nr 81/3 Obręb ewidencyjny nr 17 Osiek-Aleksandrowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
53	5/2016	16.09.2016 r.	Dz. ew. nr 169 Obręb ewidencyjny nr 14 Nasierowo Górne	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
54	6/2016	06.10.2016 r.	Dz. ew. nr 59/1 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zabudowa zagrodowa	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	brak	TAK
54	6/2016	06.10.2016 r.	Dz. ew. nr 58 Obręb ewidencyjny nr 4 Gołymin-Osrodek	Zabudowa zagrodowa	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	64UP/P oraz brak	TAK

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXVI/136/2017 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek

Stosowanie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego organ wykonawczy gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa wyżej, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno – architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

W związku z powyższym Wójt Gminy Gołymin-Ośrodek dokonał oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek nie jest aktualne pod względem merytorycznym, nie spełniają także wszystkich aktualnych wymagań ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Wstępne analizy wykazały konieczność wprowadzenia zasadniczych zmian merytorycznych w obowiązującym studium, przede wszystkim uwzględniające wymagania dotyczące zakresu i formy studium określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 nr 118 poz. 1233). W związku z faktem, iż studium posiada znaczną wadę formalną – brak przyjętej części dotyczącej uwarunkowań, oraz nie spełnia aktualnych wymagań prawnych stawianych tym dokumentom wskazuje się, aby w pierwszej kolejności sporządzić nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek (należy pamiętać, że przy sporządzaniu ww. dokumentu niezbędne będzie uwzględnienie zmian w związku ze zmianami w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonymi przez tzw. ustawę krajobrazową oraz ustawę o rewitalizacji, w tym sporządzenie stosowanych analiz i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę).

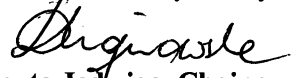
Jako nieaktualny i niedostosowany do obecnego systemu prawnego wskazuje się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek (przyjęty uchwałą Nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r.), który ze względu na brak ustalenia na przeważającym obszarze swej powierzchni przeznaczenia terenu (dla ok. 98,2% powierzchni) nie spełnia celu stawianego planom miejscowym. Brak najważniejszych ustaleń powoduje, że plan miejscowy na obszarze bez określonego przeznaczenia terenu jest bezcelowy, a co za tym idzie narażony na stwierdzenie w tej części jego nieważności. W związku z powyższym zaleca się prowadzenie sukcesywnych prac nad zmianą lub sporządzeniem nowych planów miejscowych prowadzących do wyeliminowania z obrotu prawnego obszaru objętego uchwałą Nr X/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r. co najmniej w zakresie części bez określonego przeznaczenia terenu.

Pozostałe obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostają w większości aktualne. Występujące w nich niezgodności z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów wymagają sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu. Sporządzane w przyszłości plany miejscowe lub zmiany planów obowiązujących muszą spełniać wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nowelizacje wprowadzone poprzez tzw. ustawę krajobrazową oraz ustawę o rewitalizacji. Należy również wskazać na zachowanie zasad techniki prawodawczej przy tworzeniu planów miejscowych, które są aktami prawa miejscowego.

Analiza w dniu 21 lutego 2017 roku uzyskała pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, w związku z czym została przedłożona Radzie Gminy w Gołyminie-Ośrodku celem

podjęcia uchwały w sprawie *aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek.*

Przewodnicząca Rady



Danuta Jadwiga Chojnowska