

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr VII/34/2019
Rady Gminy Gołymin-Ośrodek
z dnia 27 lutego 2019r.

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK

CZEŚĆ II. KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKA PRZESTRZENNA

Gołymin-Ośrodek, 2019 r.

Sporządził:

Wójt Gminy Gołymín-Ośródek

Opracowanie:

na podstawie Umowy Nr 1/2017 z 26 października 2017 r.

PHU Maxi Usługi Urbanistyczne

ul. Władysława IV 14

86-300 Grudziądz

siedziba w Warszawie

www.planisci.eu

Zespół autorski:

Główny projektant:

mgr inż. Hanna Czajkowska

(członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie, nr 385)

oraz

inż. Katarzyna Bazyłko

inż. Magdalena Glica

inż. Patrycja Kryśkiewicz

inż. Justyna Majek

inż. Mateusz Olender

inż. Joanna Stępníak

1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	5
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	6
2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO – OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	6
2.2. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW	7
3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	9
3.4. TERENY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY.....	9
3.5. TERENY FUNKCJONALNE OTWARTE	20
4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY	22
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	22
5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY	23
5.2. OBSZARY I OBIEKTY ONYCHRONY PRZYRODY.....	24
5.3. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	25
5.4. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI	25
5.5. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI.....	26
5.6. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM.....	27
5.7. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI.....	27
5.8. ZASADY OCHRONY KOPALIN.....	27
5.9. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN	28
6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	28
6.1. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	29
6.2. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH	30
6.5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	32
7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO.....	32
7.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU	32
7.2. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....	36
7.3. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE	37
8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	37
8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ	38
8.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI.....	38
8.3. GOSPODARKA ODPADAMI.....	39
8.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.....	39
8.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO	40
8.6. ZAOPATRZENIE W GAZ	40
8.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI.....	41
8.8. SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH	41

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	41
10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	42
11. 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 ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	43
11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	43
11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²	43
11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	44
12. 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.....	44
13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.	44
14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .	45
15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	45
16. 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. Z 2015 R. POZ. 2120).....	45
17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	46
18. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	46
19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	46
20. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.....	46

SPIS TABEL:

TABELA 1: WYKAZ OBIEKTÓW RUCHOMYCH I NIERUCHOMYCH ORAZ ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH NA TERENIE GMINY GOŁYMIN - OŚRODEK WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO.....	29
--	----

1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Biorąc za podstawę uwarunkowania rozwoju gminy Gołymin-Ośrodek określone w I części studium oraz ich wpływ na ustalenie kierunków, a także ujętą w „Strategii rozwoju gminy Gołymin-Ośrodek na lata 2013 - 2020” (2014) misję *skutecznego zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy Gołymin-Ośrodek zapewniających godne warunki bytowe, rozwój lokalnej społeczności oraz poczucie stabilizacji w przyszłości gminy Gołymin-Ośrodek*, określa się następujące cele polityki przestrzennej:

- 1) *Zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy, poprzez zagospodarowanie przestrzenne równoważnie uwzględniające m.in.:*
 - rozwój terenów inwestycyjnych, w tym poprzez podniesienie standardów technicznych istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
 - sprawne funkcjonowanie systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - ochronę dziedzictwa kulturowego;
- 2) *Zachowanie wartości obecnego zainwestowania gminy, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu struktur zabudowy, humanizacji warunków życia, realizowanych głównie poprzez:*
 - określenie zróżnicowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, zespołów usługowych z zielenią, rejonów intensywnego rozwoju usług i produkcji, infrastruktury technicznej itd., których realizacja stworzy warunki wyboru miejsca i różnych form zabudowy i zagospodarowania,
 - zachowanie ciągów aktywności przyrodniczej – zieleni urządzonej i nieurządzonej wprowadzonych do rejonów zabudowanych i wymagających zagospodarowania,
 - umożliwienie wprowadzenia obiektów i zespołów odpowiadających funkcją i standardem współczesnym założeniom, przy jednoczesnym respektowaniu ustaleń konserwatorskich;
- 3) *Wykorzystanie szans rozwojowych gminy wynikających z:*
 - komunikacyjnego położenia gminy, poprzez zabezpieczenie terenów dla rozwoju przedsiębiorczości, mieszkalnictwa oraz rekreacji, turystyki i wypoczynku,
 - tradycji oraz wysokiej kultury rolnej,
 - planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym m.in. budowy obwodnicy miejscowości Gołymin – Ośrodek w ciągu drogi krajowej DK60 oraz budowy linii elektroenergetycznej napowietrznej lub napowietrzno-kablowej 110 kV relacji GPZ Chrzanówek- GPZ Pułtusk oraz budowy stacji transformatorowej WN/SN GPZ „Gołymin”;
- 4) *Ograniczenie lub zniesienie barier rozwoju gminy oraz sytuacji konfliktowych i problemowych, m.in. poprzez:*
 - uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy – m.in. poprzez strefowanie funkcji z jednoczesną eliminacją współistnienia (w tym sąsiedztwa) funkcji wzajemnie wykluczających się i/lub stworzenie podstaw do eliminacji ewentualnych uciążliwości i zagrożeń;
 - rozbudowę infrastruktury technicznej, w tym systemów uzbrojenia komunalnego;
 - podnoszenie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez kształtowane obszarów:
 - koncentracji usług, w tym publicznych i komercyjnych (programowanie),
 - zieleni publicznej i innej,
 - przestrzeni publicznych.

Wyznaczone cele polityki przestrzennej i określone istotne elementy struktury gminy stanowią podstawę do rozwinięcia w części zawierającej kierunki zagospodarowania przestrzennego.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO – OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej gminy Gołymin-Ośrodek zakłada:

- uzyskanie nowoczesnej struktury przestrzennej gminy z harmonizacją istniejących układów przestrzennych oraz sprawnym układem obsługi komunikacyjnej i technicznej;
- pełne wykorzystanie powiązań komunikacyjnych gminy dla jego rozwoju, a zwłaszcza dla wykreowania nowych terenów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie planowanej obwodnicy Gołymina-Ośrodka w ciągu drogi krajowej DK 60 oraz rozwój terenów aktywności gospodarczej i usług (w tym dla podróży) w otoczeniu drogi krajowej nr 60 Kutno – Ostrów Mazowiecka i drogi wojewódzkiej nr 618;
- podniesienie standardów istniejącej zabudowy miejscowości poprzez uporządkowanie ich struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zapewnienie kształtowania przestrzeni publicznych;
- poprawę stanu środowiska przyrodniczego, w tym zapewnienie funkcjonowania fragmentów ciągów przyrodniczych, w sposób umożliwiający powiązanie terenów zasilających i wymagających zasilania (obszarów istniejącego i projektowanego zagospodarowania);
- ochronę dziedzictwa kulturowego, służącą utrwalaniu tożsamości jednostek osadniczych gminy;
- wykorzystanie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego w stymulowaniu procesów zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego gminy;
- zapewnienie wysokiej jakości usług społecznych, przede wszystkim w zakresie ochrony zdrowia, szkolnictwa, kultury oraz sportu i rekreacji;
- racjonalny rozwój terenów mieszkaniowo-usługowych w oparciu o rezerwy terenowe w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz istniejące luki w zabudowie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej;
- rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowej związanej z atrakcyjnością kulturową i krajobrazową miejscowości Osiek Górny i Osiek Aleksandrowo;
- rozwój funkcji rolniczych, w tym ekoprodukcji rolniczej, ze szczególną predyspozycją do takiego rozwoju północnej części obszaru gminy.

Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów gminy sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek strukturalno – funkcjonalnych opisanych poniżej.

Strefy funkcjonalne

Strefy funkcjonalne stanowią podstawowe jednostki przestrzenne określone dla wyłonienia obszarów predysponowanych do instrumentalizacji celów określonych w polityce rozwoju przestrzennego gminy. Stanowią więc obszary największe powierzchniowo oraz najbardziej zgeneralizowane i uogólnione pod względem możliwości funkcjonalnych. Strefy funkcjonalne wskazane w niniejszym Studium oznaczone zostały na Schemacie nr 1 „Rozmieszczenie stref i obszarów funkcjonalnych”.

Na obszarze gminy wyodrębniono następujące strefy funkcjonalne:

- strefa osadnicza (O), na terenie której priorytetowy jest rozwój różnych form zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym aktywności gospodarczej;

- strefa rolniczo-osadnicza (RO), na terenie której priorytetowy jest rozwój funkcji rolniczej z zabudową.

Obszary funkcjonalne

Obszary funkcjonalne są jednostkami niższego rzędu w stosunku do stref funkcjonalnych i stanowią ich część. Na obszarze gminy wydzielono dwie grupy obszarów funkcjonalnych: obszary zainwestowania i rozwoju gminy oraz obszary otwarte. Podstawą ich wydzielenia jest stopień istniejącego i planowanego zagospodarowania.

W ramach obszarów wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazwane terenami funkcjonalnymi (opisane w poniższych rozdziałach).

Grupy terenów funkcjonalnych:

Grupy terenów funkcjonalnych opisanych w rozdziale 2.2. obejmują wszystkie tereny funkcjonalne możliwe do zgeneralizowania ze względu na wiodące cechy. W celu zachowania czytelności załącznika graficznego „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” nie są one na nim przedstawione, a ich klasyfikację podaje się celem zachowania hierarchiczności stosowanych wydzieleni funkcjonalnych oraz czytelności w formułowanych kierunkach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów.

W granicach wymienionych wyżej stref i obszarów funkcjonalnych wskazuje się następujące grupy terenów funkcjonalnych:

- dla obszarów zainwestowania i rozwoju gminy:
 - grupę terenów zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - grupę terenów zieleni nieurządzonej, urządzonej, wypoczynku i sportu,
 - grupę terenów komunikacji;
- dla obszarów otwartych:
 - grupę terenów lasów i dolesień,
 - grupę terenów rolnych,
 - grupę terenów wód otwartych śródlądowych.

2.2. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Podstawową zasadą dla kierunków zmian w przeznaczaniu terenów jest tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych miejscowości, z priorytetem dla:

- uporządkowania funkcjonalno - przestrzennego i estetycznego terenów,
- wskazania terenów rozwojowych gminy,
- przekształcenia i rozbudowy infrastruktury technicznej w tym układu drogowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu racjonalnego wykorzystania terenów otwartych jak również ekonomicznych skutków realizacji polityki przestrzennej.

Tereny funkcjonalne wydzielono, uwzględniając istniejące zainwestowanie w zakresie mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych, turystyki i rekreacji, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:

- 1) *obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy* uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzieleni terenów stanowią wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogą być nieznacznie korygowane w związku z odrębnymi skalami studium i planów miejscowych, w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany Studium;
- 2) *obszary funkcjonalne otwarte* ze względu na walory środowiska przyrodniczego, nie są wyznaczone jako tereny rozwojowe gminy. Możliwe jest jednak ograniczone wykorzystanie tych obszarów dla funkcji rekreacyjnej oraz zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

Podana poniżej klasyfikacja wyodrębnionych terenów funkcjonalnych jest jednorodna i ciągła dla całego obszaru gminy, uwzględnia przy tym podany powyżej podział.

Obszary funkcjonalne zainwestowania i rozwoju gminy:

Ze względu na charakter oraz funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarach zainwestowanych i rozwojowych gminy wyróżniono następujące tereny funkcjonalne:

1) tereny zabudowy i infrastruktury technicznej:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/ lub zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN/MW),
- tereny zabudowy zagrodowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (RM/MN),
- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem agroturystyki (RM),
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU),
- tereny zabudowy usług publicznych (UP),
- tereny zabudowy usługowej (U),
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko (U-UU),
- tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (AG),
- tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym (AGr),
- tereny usług turystyki (UT),
- tereny elektrowni fotowoltaicznych (EF),
- tereny zabudowy obsługi technicznej gminy w zakresie infrastruktury technicznej (IT);

2) tereny zieleni nieurządzonej, urządzonej, wypoczynku i sportu:

- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową usługową (ZP/U),
- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową mieszkaniową (ZP/M)
- tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej (zieleni wiejska) (ZP)
- tereny usług sportu i rekreacji (US),
- tereny ogródków działkowych (ZD),
- tereny cmentarzy (ZC),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI);

3) tereny komunikacji:

- drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),
- drogi publiczne klasy głównej (G),
- drogi publiczne klasy zbiorczej (Z),
- drogi publiczne klasy lokalnej (L),
- drogi publiczne klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D);

Obszary funkcjonalne otwarte:

Na obszarze gminy w ramach obszarów otwartych wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne:

- tereny lasów i dolesień (ZL);
- tereny rolne (R);
- tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych (Re);
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS).

W Studium wskazano podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne funkcje terenów, przyjmując zasadę przemieszania funkcji, służącej ożywieniu i zróżnicowaniu struktury przestrzennej gminy. Miejsca zamieszkania i miejsca pracy oraz inne niekolidujące funkcje powinny być ściśle z sobą powiązane tak, aby ograniczyć potrzebę podróżowania, oszczędzać energię i zmniejszać zanieczyszczenia. Planowanie omawianych terenów winno zapewnić mieszkańcom zadowalające warunki dokonywania wyboru w zakresie zatrudnienia, zamieszkania, przemieszczania się, wypoczynku, pozwolić na stałą poprawę jakości życia.

Obszary funkcjonalne i tereny funkcjonalne wskazano na rysunku „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna”, na którym tereny funkcjonalne posiadają symbol jednoznacznie je identyfikujący.

W związku z brakiem obowiązującego audytu krajobrazowego, w kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów nie uwzględnia się jego ustaleń.

3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

3.4. TERENY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY

W niniejszym rozdziale określono między innymi funkcje podstawowe (udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej), uzupełniające (udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej; parametry te nie dotyczą infrastruktury technicznej oraz niezbędnego zagospodarowania terenu działki) i dopuszczalne (fakultatywne, możliwe do wprowadzenia w miarę pojawiających się potrzeb lub możliwe do pozostawienia w dotychczasowej funkcji rolnej, leśnej lub zieleni nieurządzonej, naturalnej itp. związku z ich rolą dla układu przestrzennego, ochrony przyrody lub środowiska) dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. W ramach obszarów funkcjonalnych istnieje możliwość pozostawienia ich fragmentów w dotychczasowej funkcji rolnej, leśnej lub zieleni nieurządzonej, naturalnej itp. związku z pełnioną funkcją dla układu przestrzennego, kulturowego oraz ochrony przyrody lub środowiska. Zamieszczono także podstawowe maksymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Określone poniżej wskaźniki dotyczą nowo kreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy. W stosunku do terenów z istniejącą zabudową, które nie spełniają warunków jak poniżej dopuszcza się zachowanie wskaźników i parametrów zgodnie ze stanem istniejącym.

Dla nowo kreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy określone wskaźniki są maksymalnymi dopuszczalnymi. Uszczegóławiane będą one w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej zawarto ponadto podstawowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wymagające uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Określone poniżej wskaźniki dotyczą nowo kształtowanego zagospodarowania i/lub zabudowy. W stosunku do terenów z istniejącą zabudową, które nie spełniają poniższych warunków dopuszcza się zachowanie wskaźników i parametrów zgodnie ze stanem istniejącym.

Dla nowo kształtowanego zagospodarowania i zabudowy określone wskaźniki są maksymalnymi dopuszczalnymi. Uszczegóławiane będą one w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek w ramach obszarów zainwestowania i rozwoju gminy wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne:

- 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług** oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **MW**:
 - funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym tzw. małe domy mieszkalne zawierające 4 - 8 lokali;
 - funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu i gastronomii, usługi publiczne, zielen publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
 - zabudowę funkcji uzupełniającej można realizować w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki;

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu poniższych wskazań:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m (4 kondygnacje); przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m².

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem MN:

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem turet 8;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja z zastrzeżeniem turet 8;
- funkcja dopuszczalna: rekreacja indywidualna, usługi turystyki, zieleń urządzona i parki wiejskie, usługi sportu i rekreacji oraz istniejące tereny rolne i tereny lasów z zastrzeżeniem turet 8;
- dopuszczenie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki ewidencyjnej, przy czym dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- dla części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej leżących w strefie sanitarnej cmentarza zgodnie z rysunkiem studium, obowiązują przepisy odrębne;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy: bliźniaczej – 500 m², dla wolnostojącej – 1000 m²; przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/ lub zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem MN/MW:

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: zieleń urządzona, w tym parki wiejskie, usługi sportu i rekreacji oraz istniejące: tereny rolne, tereny lasów;

- zabudowę funkcji uzupełniającej można realizować w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie jej realizacji w formie wolnostojącej z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki ewidencyjnej, przy czym dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- *Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* - jak dla terenów MN określonych przy ich opisach,
- *Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* - jak dla terenów MW określonych przy ich opisach.

4. Tereny zabudowy zagrodowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem RM/MN:

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami i/lub zabudowa zagrodowa z dopuszczonymi usługami agroturystyki;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, zieleń urządzone, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: zieleń urządzone, w tym parki wiejskie, usługi sportu i rekreacji oraz istniejące tereny rolne i tereny lasów;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie jej realizacji w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki ewidencyjnej, przy czym dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- *Dla zabudowy zagrodowej* - jak dla terenów RM określonych przy ich opisach,
- *Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* - jak dla terenów MN określonych przy ich opisach.

5. Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem agroturystyki, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem RM:

- funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa;
- funkcja uzupełniająca: usługi agroturystyki oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, istniejące tereny rolne i tereny lasów;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 % terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m², przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 3000 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

6. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem MU:

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

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 35 % terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej: 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 600 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;

7. Tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem UP:

- funkcja podstawowa: usługi publiczne;
- funkcja uzupełniająca: istniejąca zabudowa wielorodzinna i/lub zamieszkania zbiorowego (lokale komunalne) w Gołyminie-Ośrodku, usługi nieuciążliwe ze szczególnym uwzględnieniem usług sportu, w tym kultury fizycznej, zieleń urządzona oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- obowiązek zapewnienia dogodnej dostępności komunikacyjnej oraz odpowiedniej liczby miejsc postojowych w ich rejonie;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dla terenu usług publicznych, na którym zlokalizowane są obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obowiązują przepisy odrębne oraz dodatkowo zasady określone w rozdziale 6 niniejszej części Studium;

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- dla obiektów usług publicznych – gabaryty i standardy oraz zagospodarowanie terenów usług publicznych należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji. Zaleca się realizację jako budynków wolnostojących o formie architektonicznej stanowiącej dominantę przestrzenną z jednoczesnym zagospodarowaniem posadowienia działek zielenią urządzoną;
- dla obiektów usług nieuciążliwych:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % terenu działki budowlanej;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym;
 - preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

8. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem U:

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe;
- funkcja uzupełniająca: zieleń urządzone oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne i tereny lasów;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10 % terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (3 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

9. Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem U-UU:

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe i uciążliwe tj. mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- funkcja uzupełniająca: zieleń izolacyjna oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem;
- ewentualne uciążliwości muszą być ograniczone do granic działki/ek do której/ych posiada się tytuł prawny;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 15% terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

10. Tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem AG:

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

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 35 % terenu działki budowlanej dla części z dopuszczoną zabudową mieszkaniową i mieszkaniową służbową i/lub 20% terenu działki budowlanej dla zabudowy pozostałych funkcji;
- maksymalnej wysokości zabudowy produkcyjnej, wytwórczej, magazynowej, składowej, i innych obiektów funkcji podstawowej – 12 m, za wyjątkiem części obiektów wymagających zwiększenia wysokości ze względów technologicznych; wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- maksymalnej wysokości zabudowy administracyjnej, biurowej i innej funkcji uzupełniającej – 10 m;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m².

11. Tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem AGr, obejmują obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej, w tym o charakterze rolniczym.

- funkcja podstawowa: działalność produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, wytwórcza oraz składy, magazyny, hurtownie, produkcja rolnicza, w tym chów i hodowla zwierząt;

- funkcja uzupełniająca: zieleń izolacyjna, zabudowa administracyjna, usługowa, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej działalności wytwórczej w rolnictwie, przy czym zaleca się aby jej udział nie przekraczał 10 % całkowitej powierzchni zabudowy;
- zabudowie mieszkaniowej należy zapewnić ochronę przed ewentualnymi uciążliwościami od istniejących bądź projektowanych obiektów mogących nieść takie uciążliwości;
- dopuszcza się realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu np. materiały budowlane, ogrodnicze itp.;
- dla terenów aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym, dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego gromadzenia padłych zwierząt gospodarskich w przypadku epidemii, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy;
- zakaz lokalizacji zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii przemysłowej;
- obowiązek nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową lub z jej udziałem;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 35 % powierzchni działki budowlanej dla części z dopuszczoną zabudową mieszkaniową i mieszkaniową służbową i/lub 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy pozostałych funkcji;
- maksymalnej wysokości zabudowy produkcyjnej, wytwórczej, magazynowej, składowej, i innych obiektów funkcji podstawowej – 12 m, za wyjątkiem części obiektów wymagających zwiększenia wysokości ze względów technologicznych; wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- maksymalnej wysokości zabudowy administracyjnej, biurowej i innej funkcji uzupełniającej – 10 m;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m².

12. Tereny zabudowy usług turystyki oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **UT**:

- funkcja podstawowa: zabudowa usług turystyki ze szczególnym uwzględnieniem usług hotelarskich świadczonych w hotelach i pensjonatach, ośrodki wypoczynkowe, ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji tj. boiska, ogólnodostępne plaże, przystanie wodne, itp.;
- funkcja uzupełniająca: zieleń urządzonej, zabudowa rekreacji indywidualnej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje uzupełniające bez których nie jest możliwe właściwe zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów;
- dopuszczona zabudowa rekreacji indywidualnej nie powinna przekraczać 10% powierzchni całkowitej zabudowy terenu,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej pod warunkiem, że łącznie z zabudową rekreacji indywidualnej nie będą przekraczać 20% powierzchni całkowitej zabudowy terenu funkcjonalnego;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 80% działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla obiektów usług z zakresu turystyki 5 000 m²;
 - dla obiektów rekreacji indywidualnej i dopuszczonej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej 1200 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy:
 - dla obiektów usług z zakresu turystyki do 15 m (3 kondygnacje naziemne);
 - dla obiektów rekreacji indywidualnej i dopuszczonej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do 9 m,
- przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

13. Tereny elektrowni fotowoltaicznych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem EF:

- funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej –obiekty, urządzenia i instalacje wykorzystujące promienie słoneczne do produkcji energii (planowana lokalizacja farm fotowoltaicznych), pod warunkiem zachowania wskazanej na załączniku graficznym maksymalnej strefy ponadnormatywnego oddziaływania farmy fotowoltaicznej (strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w związku z wyznaczeniem obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV) - oddziaływanie na tereny sąsiednie musi zamykać się w jej granicach,
- funkcja uzupełniająca: niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne i tereny lasów;
- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z funkcją obsługi technicznej i usług z nimi związanych.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymagana;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 4 m;
- minimalna powierzchnia działki - nie określa się.

14. Tereny zabudowy obsługi technicznej gminy w zakresie infrastruktury technicznej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem IT:

- funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej – obiekty obsługi mieszkańców gminy i rejonu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, oczyszczania ścieków itp.;
- funkcja uzupełniająca: niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne i tereny lasów;
- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z funkcją obsługi technicznej i usług z nimi związanych;
- lokalizację wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego, w szczególności obiektów mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na innych terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej.

Wskaźniki:

Nie dotyczy, do indywidualnego kształtowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z potrzebami.

3.4.2. Tereny zieleni urządzonej, wypoczynku i sportu

15. Tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową usługową, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **ZP/U**:

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona, w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi oraz usługi nieuciążliwe, przede wszystkim związane z funkcją podstawową np. wypoczynku, rekreacji, gastronomii itp.;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się adaptację istniejących obiektów lub ich odbudowę z przeznaczeniem na funkcje mieszkaniową jednorodzinną; zabudowa nie powinna stanowić więcej niż 30% terenu funkcjonalnego **ZP/U** lub działki geodezyjnej (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego 0.30);
- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej,
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu i/lub działki inwestycyjnej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 75% terenu jako teren biologicznie czynny,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki 2500 m²,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 10 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

16. Tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową mieszkaniową, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **ZP/M**:

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona, w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, przede wszystkim związane z funkcją podstawową np. wypoczynku, rekreacji, gastronomii itp.;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się adaptację istniejących obiektów lub ich odbudowę z przeznaczeniem na funkcje usługową;
- zabudowa nie powinna stanowić więcej niż 30% terenu funkcjonalnego **ZP/M** (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego 0.30);
- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej,
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu i/lub działki inwestycyjnej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 75% terenu jako teren biologicznie czynny,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki 2000 m²,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 10 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

17. Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej (zieleń wiejska), oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem ZP:

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona i nieurządzona, w tym o funkcji służącej rekreacji i wypoczynkowi;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja, niekubaturowe urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych);
- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej;
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu i/lub działki inwestycyjnej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 90% terenu jako teren biologicznie czynny,
- powierzchnia działki – zgodnie ze stanem istniejącym,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 9 m.

18. Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem US:

- funkcja podstawowa: niekubaturowe usługi sportu i rekreacji, w tym kultury fizycznej;
- funkcja uzupełniająca: kubaturowe obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w tym kulturze fizycznej;
- dopuszczone inne obiekty obsługi funkcji podstawowej, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej niezwiązanej z funkcją terenu;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 % terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki – nie określa się (zgodnie z potrzebami);
- maksymalnej wysokości zabudowy – 10 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

19. Tereny ogrodów działkowych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **ZD**:

- funkcja podstawowa: ogrody działkowe;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się:
 - realizację obiektów związanych z funkcją terenu;
 - realizację boisk, placów gier i zabaw, ciągów spacerowych oraz zabudowy usługowej związanej z podstawową funkcją terenu;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:
przynajmniej 70% obszaru należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
zabudowa nie powinna być wyższa niż 4 m;
pozostałe wskaźniki i parametry - nie dotyczy.

20. Tereny cmentarzy, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **ZC**:

- funkcja podstawowa: cmentarz (zielen cmentarna);
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu (kaplice) oraz obiekty o charakterze architektury ogrodowej, w tym związaną z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia;
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych - obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury cmentarnej;
- dla cmentarzy czynnych obowiązek utrzymania stref sanitarnych - zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych w odległości do 50 m wokół cmentarzy dla zabudowy uzbrojonej w wodociąg oraz do 150 m wokół cmentarzy dla pozostałej zabudowy,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- powierzchnia działki – zgodnie ze stanem istniejącym,
- wysokość dopuszczonych obiektów: do 12 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi

21. Tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **ZI**:

- funkcja podstawowa: zieleń nieurządzona; dla terenu oznaczonego ZI – zieleń o funkcji izolacyjnej;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy i komunikacja;
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych);
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - przynajmniej 80% terenu;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

22. Tereny komunikacji samochodowej, pieszej i pieszo – samochodowej

- **tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),**
 - **tereny dróg publicznych klasy głównej (G),**
 - **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z),**
 - **tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L),**
 - **tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D);**
-
- funkcja podstawowa: drogi publiczne;
 - funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg oraz infrastruktura techniczna niezwiązana z drogami;
 - zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją podstawową;
 - lokalizację wszelkich obiektów, w tym szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego, warunkuje się ich niezbędnością dla transportu drogowego.

Wskaźniki: Kierunki rozwoju komunikacji opisano w rozdziale 7.

3.5. TERENY FUNKCJONALNE OTWARTE

Na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek w ramach obszarów otwartych wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne:

1. Tereny lasów i dolesień, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **ZL**:

- funkcja podstawowa: las i dolesienia;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- dopuszcza się wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne itp., z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- dla części terenów lasów i dolesień leżących w strefie sanitarnej cmentarza zgodnie z rysunkiem studium, obowiązują przepisy odrębne;

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg z zastrzeżeniem jak tiret 2 i 3.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 65% terenu działki budowlanej;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 10 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddaszowa),
- minimalnej odległość zabudowy od granicy lasów – 12 m, z zaleceniem odsunięcia zabudowy do 30 m (do ustalenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po analizie konkretnych przypadków).

2. Tereny rolne, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **R:**

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

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

3. Tereny rolne z udziałem trwałych użytków zielonych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **Re:**

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

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

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

4. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **WS**:

- funkcja podstawowa: wody powierzchniowe śródlądowe;
- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania turystycznego w szczególności budowę: pomostów, czy organizacje kąpielisk, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom objętym ochroną;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY

W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego studium zaleca następujące etapy udostępniania inwestorom obszarów rozwojowych zabudowy:

- ETAP I:
 - tereny zabudowy istniejącej z możliwością dogęszczania i przekształceń zgodnie z niniejszym studium i obowiązującymi planami miejscowymi,
 - tereny rozwoju zabudowy i zagospodarowania posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;
- ETAP II - tereny rozwojowe zabudowy dla których są projektowane i realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury.

5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Rozwój gminy Gołymín-Ośrodek musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego (rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i poszanowaniem jego elementów). Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należą:

- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi;
- ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu;
- współdziałanie w kształtowaniu systemu i ochrona obszarów chronionych;
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.

Główne kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze regionalnej;
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej;
- poprawa jakości środowiska;
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi instrument ochrony środowiska i jego zasobów. W tym celu w niniejszym studium określa się:

- elementy środowiska przyrodniczego budującego system przyrodniczy gminy;
- obszary i obiekty objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;
- zasady ochrony powierzchni ziemi;
- zasady ochrony przed hałasem;
- zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- zasady ochrony kopaliny;
- zasady ochrony zwierząt i roślin.

5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

Podstawowymi strukturami kształtującymi system przyrodniczy gminy są:

- dolina rzeki Sony, wraz z przyległymi terenami położonymi wzdłuż rzeki;
- kompleksy łąk, lasów i zadrzewień;
- rolnicze tereny otwarte z zachowanym harmonijnym krajobrazem.

Wymienione powyżej elementy systemu przyrodniczego gminy wchodzi w skład obszarów otwartych tj. o funkcji R, Re, ZL, WS. Nadrzędną rolą tych obszarów jest utrzymanie i wykształcenie powiązań przyrodniczych umożliwiających właściwe funkcjonowanie przyrodnicze pozostałych obszarów funkcjonalnych.

Na obszarach tworzących system przyrodniczy:

1) obowiązują następujące zakazy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego i innych służących obsłudze mieszkańców, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna oraz ochrona przeciwpowodziowa;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;

2) dopuszcza się:

- częściowe wprowadzenie zagospodarowania obszarów przyległych do wód otwartych jako ogólnodostępnych terenów zieleni (w tym częściowo urządzonej), terenów rekreacyjnych i sportowych przy zachowaniu i adaptacji zadrzewień i roślinności naturalnej;
- budowę zbiorników retencyjnych.

Na terenach Re (rolnictwa ekstensywnego – tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych) zaleca się w szczególności utrzymanie trwałych użytków zielonych oraz wprowadzanie zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi.

5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Obszary i obiekty objęte ochroną:

- istniejące:
 - Pomniki przyrody (11 szt., w tym 2 grupy drzew i 2 aleje),
 - ochrona gatunkowa;
- planowane:
 - nie występują.

Gmina Gołymin-Ośrodek nie planuje powołania form ochrony przyrody, które możliwe są do utworzenia przez gminę, tj. nowych pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych lub zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, z tego względu nie wskazuje się ich jako planowanych czy projektowanych form ochrony przyrody.

Organy właściwe do utworzenia pozostałych form ochrony przyrody (np. rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych) nie złożyły w tym zakresie żadnych wniosków do projektu zmiany studium. Aktualnie nie istnieje również dokumentacja przyrodnicza świadcząca o zamiarze ich powołania.

Wszelkie zagospodarowanie i gospodarowanie w obrębie obszarów objętych ochroną regulują przepisy odrębne w tej mierze.

Objęcie ochroną prawną obszarów lub obiektów cennych przyrodniczo wymaga przeprowadzenia procedury określonej przepisami odrębnymi. Uchwała Rady Gminy, uchwała Sejmiku Województwa lub stosowne rozporządzenia o ustanowieniu danej formy ochrony przyrody określają w razie jego utworzenia ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące danego obiektu lub sposobu gospodarowania i użytkowania na danym obszarze.

5.3. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Ochrona powietrza na terenie gminy Gołymin-Ośrodek polega na utrzymaniu stężeń substancji w powietrzu na aktualnym poziomie z jednoczesnym wskazaniem dążenia do ich obniżania. W przypadku zachodzących w przyszłości niekorzystnych zmian w jakości powietrza (gdy nie są dotrzymane dopuszczalne poziomy substancji) należy dążyć do zmniejszania poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, zgodnie z obowiązującym prawem.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony powietrza zaleca się m.in.:

- stopniową eliminację nie ekologicznych źródeł ciepła (głównie z sektora komunalno – bytowego) powodujących tzw. rozproszoną emisję niską na rzecz ucieplownienia obszarów zwartej zabudowy w oparciu o sieć lokalnych systemów centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii;
- usprawnienie istniejących połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowa układu komunikacyjnego dla nowego zagospodarowania, w tym poprzez wprowadzenie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie budowy dróg obwodowych oraz rozwoju ścieżek rowerowych, celem eliminacji przestojów w ruchu powodujących wzrost zanieczyszczenia pochodzących z tego źródła (głównie NO₂ i CO);
- wprowadzenie zieleni na obszarach źle zagospodarowanych, w tym wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej, celem eliminacji unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, pól uprawnych ... tj. tzw. emisji nieorganizowanej;
- ograniczanie lokalizacji (przede wszystkim na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy) obiektów wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

5.4. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

Ochrona zasobów wodnych na terenie gminy polega na:

- poprawie jakości wód powierzchniowych,
- utrzymaniu właściwej jakości wód podziemnych (aktualnie odpowiadają warunkom określonym w przepisach odrębnych).

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony zasobów wodnych zaleca się m.in.:

- zakaz zabudowy na terenie dolin oraz ograniczanie na obszarach z brakiem izolacji lub słabą izolacją w utworach wodonośnych oraz w miejscach wychodni warstw wodonośnych (głównie tereny nizin aluwialnych), celem zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- ograniczanie wprowadzania nowej zabudowy na terenach o niskim poziomie wód gruntowych (z wysiękami), celem zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej m.in. poprzez podłączenie terenów zwartej zabudowy do zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- na obszarach rynien subglacjalnych preferowane rolnictwo ekstensywne tzn. z dużym udziałem trwałych użytków zielonych, celem zapewnienia stref buforowych pomiędzy gruntami ornymi a wodami powierzchniowymi w postaci pasa użytków zielonych, co ograniczy spływ z terenów rolnych.

Generalne zasady ochrony wód powierzchniowych:

- zapewnienie optymalnych warunków zasilania cieków;
- ochrona zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej;
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od brzegów cieków i naturalnych zbiorników wodnych, z wyłączeniem obiektów dopuszczonych przystani i innych celu publicznego.

Generalne zasady ochrony wód podziemnych:

- określenie w planach miejscowych i ich zmianach zasad zagospodarowania – między innymi znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej - zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;
- ochrona i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu, zwłaszcza podmokłych, istniejących stawów oraz budowa sztucznych zbiorników wodnych do retencjonowania wód w tym podczyszczonych wód deszczowych i roztopowych;
- ograniczanie wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) przez wprowadzanie (tam gdzie to możliwe) nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- inwestycje w infrastrukturę techniczną: stopniowa likwidacja bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, w miarę potrzeby rozbudowa systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także promocja przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach rolnych, nie włączonych do systemu kanalizacji.

Cały obszar gminy Gołymin-Ośrodek położony jest w granicy głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 GZWP Subniecka Warszawska oraz z w części południowej w granicach GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). Ochrona obszarów głównych zbiorników wód podziemnych realizowana jest przez implementację przepisów wyższego szczebla. Wg stanu na marzec 2018 roku, nie została sporządzona dokumentacja hydrogeologiczna zawierająca projekt zbiornika ochronnego GZWP nr 215 Subniecka Warszawska ani oraz GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz propozycje zakazów, nakazów i ograniczeń w użytkowaniu terenu, mające na celu ochronę wód podziemnych.

5.5. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Ochrona zasobów powierzchni ziemi na terenie gminy, zgodnie z obowiązującym prawem, realizowana jest poprzez:

- racjonalne gospodarowanie gruntami (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów);
- zachowanie wartości przyrodniczych (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej);
- zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów);
- ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej);
- utrzymanie jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej;
- zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem archeologicznych dóbr kultury, poprzez ustalenia opisane w rozdziale ochrony wartości kulturowych.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony pokrywy glebowej zaleca się m.in.:

- wprowadzenie zieleni na obszarach źle zagospodarowanych, celem eliminacji zwiększonej erozji wodnej gleb;
- zmniejszenie ryzyka skażenia gleby poprzez ograniczanie lokalizacji zakładów wymagających opracowania programu gospodarki odpadami niebezpiecznymi.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony powierzchni ziemi (pod względem ukształtowania) obowiązuje m.in.:

- wprowadzenie na skarpach zakazu zamiany formacji roślinnych o wykształconej strukturze pionowej na rzecz nieużytków (zwiększona erozja powierzchni ziemi, powodowana zwiększeniem spływu powierzchniowego wód);

- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- przeprowadzenie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla charakterystycznych form ukształtowania terenu – eksponowanych i identyfikowalnych w krajobrazie gminy tj. obszaru dolin rzecznych, ze szczególnym uwzględnieniem doliny Sony, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- zachowanie i ochrona roślinności oraz kształtowanie powiązań przyrodniczych w oparciu o formy rzeźby terenu;
- realizacja zagospodarowania z priorytetem zachowania i wyeksponowania naturalnych elementów krajobrazu w kompozycjach urbanistycznych i przestrzennych.

Na terenie gminy występują kompleksy gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej (II-III) oraz gleby organiczne, które na podstawie przepisów odrębnych podlegają ochronie.

5.6. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego, w szczególności poprzez:

- modernizowanie dróg i ulic;
- stosowanie innowacyjnych rozwiązań technicznych jak np. nawierzchnie o niskich emisjach hałasu od kół pojazdu;
- stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających tereny podlegające ochronie akustycznej oraz istniejącą zabudowę przy drogach o dużym natężeniu ruchu, oraz aktywności gospodarczej poprzez stosowanie ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej a w przypadku zakładów produkcyjnych również instalacji i technologii ograniczających hałas produkcyjny; sytuowanie drzew i krzewów oraz elementów ochrony akustycznej wzdłuż dróg musi odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

5.7. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony przed polami elektroenergetycznymi obowiązuje m.in.:

- ustanowienie stref ochronnych dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia (o napięciu znamionowym 110 kV - planowana) w granicach których zakazać lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakaz lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na terenach mieszkaniowych i z przewagą tej funkcji.

5.8. ZASADY OCHRONY KOPALIN

Zasady ochrony kopaliny określają przepisy odrębne.

5.9. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony roślin i zwierząt obowiązuje m.in.:

- zachowanie cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymaniu równowagi przyrodniczej, w tym ochronę obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (system przyrodniczy, obszary i obiekty ochrony przyrody);
- zapobieganie zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody oraz abiotycznych elementów środowiska, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (zasady ochrony elementów środowiska).

6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków polega na: ich zachowaniu, wyeksponowaniu i harmonijnej adaptacji w procesie rozwoju, jak również na powstrzymaniu procesu degradacji historycznej tkanki zabudowy poprzez podnoszenie standardów poszczególnych obiektów i obszarów oraz przywracaniu wartości kulturowych, estetycznych i użytkowych budynków oraz zagospodarowania przestrzennego obiektów i obszarów.

Zasoby środowiska kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, dlatego też winny być rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek.

Celem ochrony wartości kulturowych jest utrwalenie tożsamości i odrębności regionu oraz ochrona historycznie ukształtowanych obszarów, zespołów zabytkowych, a także pojedynczych obiektów.

Wyodrębniono następujące cele działań na rzecz ochrony zasobów przedstawiających wartość kulturową, tj.:

- 1) zachowanie i ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego, wyszczególnionych w części I ww. Studium;
- 2) rehabilitacja zdegradowanych obiektów o wartościach kulturowych poprzez przywracanie historycznych funkcji, a w przypadku takiej możliwości, nadanie nowej funkcji dostosowanej do charakteru obiektu;
- 3) kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu ustalonego wizerunku gminy;
- 4) zachowanie, przywracanie i ekspozycja zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury.

Realizacji ww. celów odnoszących się do pojedynczych obiektów jak i zespołów mających wartości kulturowe, służą następujące zadania:

- 1) ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, wpływającego na jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów, rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych;
- 3) kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie elementów kompozycji układów przestrzennych, form zabudowy czy atrakcyjności krajobrazu;
- 4) ustalenie zasad ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie w formie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących przy budowie, rozbudowie, remontach oraz innych przekształceniach i działaniach przestrzennych;
- 5) wyznaczenie obszarów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania;

- 6) minimalizacja występujących zagrożeń dla istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia;
- 7) opracowanie gminnej ewidencji zabytków oraz gminnego programu opieki nad zabytkami.

6.1. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Tabela 1: Wykaz obiektów ruchomych i nieruchomości na terenie gminy Gołymin-Osrodek wpisanych do Rejestru Zabytków

Lp.	Obiekt	Adres	Numer rejestru	Chronologia
1	kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela	Gołymin-Osrodek, Księdza Michalaka 6A	A-100 z 27.07.2004	przełom XV/XVI w.
2	zespół dworski	Morawka 6	A-313 z 30.08.2004	XVIII - XIX
3	dwór	Morawka 7	A-313 z 30.08.2004	XVIII - XIX
4	kuźnia	Morawka	A-313 z 30.08.2004	1900 r.
5	stodoła	Morawka	A-313 z 30.08.2004	pocz. XX w.
6	owczarnia	Morawka	A-313 z 30.08.2004	pocz. XX w.
7	spichlerz	Morawka	A-313 z 30.08.2004	koniec XIX w.
8	park	Morawka	A-313 z 30.08.2004	koniec XIX w.
9	piwnica	Morawka	A-313 z 30.08.2004	pocz. XX w.
10	brama	Morawka	A-313 z 30.08.2004	pocz. XX w.
11	zespół dworski	Osiek-Aleksandrowo 11	A-803 z 03.06.2008	1. poł. XIX w.
12	dwór	Osiek-Aleksandrowo	A-803 z 03.06.2008	1. poł. XIX w.
13	park	Osiek-Aleksandrowo	A-803 z 03.06.2008	1. poł. XIX w.
14	Otoczenie zabytku	Osiek-Aleksandrowo	A-803 z 03.06.2008	

W obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ochronie podlega:

- oryginalna (historyczna) forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach (wysokość, bryła, geometria i forma dachu, kompozycja bryły i elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, zabytkowe wyposażenie, zasadnicze rozplanowanie wnętrza),
- oryginalny materiał budowlany (w tym rodzaj pokrycia dachowego),
- funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W związku z art. 13 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków podczas prac planistycznych, w tym prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

Postępowanie w sprawie skreślenia zabytku z rejestru wszczyna się z urzędu lub na wniosek właściciela zabytku lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy.

6.2. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH

6.2.1. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków

Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków wymagają ochrony poprzez ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania.

6.2.1.1. Zabytki nieruchome ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków

Aktualny wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków zawiera I część Studium „Uwarunkowania rozwoju”.

Obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów oraz ich lokalizacji podczas prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obiektach zabytkowych ujętych w ww ewidencji zabytków ochronie podlega w szczególności:

- oryginalna (historyczna) forma architektoniczna obiektu - gabaryty, geometria dachu, rodzaj pokrycia dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej.

Dla obiektów ujętych w ww ewidencji zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest:

- dla obiektów architektury i budownictwa oraz zespołów zabudowy: zachowanie i ochrona oraz przywracanie historycznej formy obiektów i zespołów;
- utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym kompozycji i wystroju elewacji z nakazem zachowania i dowiązywania się do form i elementów oryginalnych;
- dostosowanie współczesnych funkcji obiektów do wartości zabytkowych tych obiektów a nie odwrotnie, w szczególności poprzez ograniczenia inwestycyjne w zakresie:
 - rozbudów, dobudów, nadbudów oraz rozbiórek ich części, bez opinii konserwatorskiej dopuszczającej takie działania ze względów technicznych lub stwierdzonego braku lub niskiej wartości obiektu,
 - adaptacji parterów, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi, zmianami w elewacjach, aranżacji nowych witryn, wejść do budynku, schodów zewnętrznych, zmian kolorystyki i montażu reklam i szyldów reklamowych,
 - adaptacji poddaszy na cele mieszkalne, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi w tym: zmian kubatury budynku, zmian geometrii dachów, podnoszenia ścianek kolankowych, aranżacji nadbudów, wielkogabarytowych lukarn oraz montażu kilkuelementowych zespołów okien połaciowych;
- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) obowiązek opracowania dokumentacji technicznej i fotograficznej obiektu;
- dla układów ruralistycznych i zespołów zabudowy – zachowanie układu przestrzennego z jego głównymi elementami (drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wewnątrz architektonicznych i krajobrazowych);
- dla układów zieleni komponowanej w tym przede wszystkim parków i cmentarzy: utrzymanie kompozycji przestrzennej, przede wszystkim poprzez zachowanie historycznych lokalizacji budowli związanych z funkcją terenu oraz form komponowanych zieleni i starodrzewu;

- konserwacja, restauracja, rewaloryzacja, względnie modernizacja oraz remont z zachowaniem substancji zabytku;
- zalecenie stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
- dopuszczenie wymiany historycznej zabudowy, z zastrzeżeniem uzyskania akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ponadto ochrona obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej odbywa się także poprzez ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu konieczne są: opracowanie planów miejscowych dla obszarów w obrębie których położone są wspomniane wyżej obiekty zabytkowe oraz cykliczna aktualizacja wykazu obiektów w ewidencji zabytków.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

6.2.1.2. Zabytki archeologiczne

Dla obiektów archeologicznych obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Aktualny wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków zawiera I część Studium „Uwarunkowania rozwoju”.

Dla obiektów archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest przestrzeganie ustaleń dotyczących stref ochrony archeologicznej, w której są położone.

Ochrona obiektów archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatorskiej odbywa się poprzez ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym – nadchodzące lata mogą przynieść nowe odkrycia lub negatywną weryfikację obecnie zaewidencjonowanych stanowisk. Z tego względu konieczna jest cykliczna aktualizacja wykazu obiektów.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

6.2.2 Strefy ochrony archeologicznej

Strefa archeologicznej ochrony stanowiska archeologicznego „OW” obejmuje stanowiska o powierzchni większej niż 0,5 ha, ujęte w ewidencji stanowisk archeologicznych.

W stosunku do obiektów leżących w obrębie stref obserwacji archeologicznych wyrazem polityki przestrzennej jest:

1. dla stanowisk o własnej formie krajobrazowej obowiązuje:
 - zakaz zabudowy,
 - zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopania studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu;
2. dla stanowisk nie posiadających własnej formy krajobrazowej:
 - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - przeprowadzenie archeologicznych badań na terenie w granicach strefy, rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

6.5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Gołymin-Ośrodek nie istnieją obszary lub obiekty dóbr kultury współczesnej.

W przypadku odkrycia obiektów i obszarów dóbr kultury współczesnej, obowiązuje ochrona poprzez sporządzenie dla obszarów ich występowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zapisy określają szczegółowo zasady ochrony.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

7.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU

Cele polityki rozwoju transportu

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów ze środowiskiem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym. Celem polityki transportowej jest zwiększenie dostępności transportowej regionu. Rozumie się przez to łatwiejsze przemieszczanie się poprzez rozmaite środki transportu. Kolejnym celem jest poprawa bezpieczeństwa uczestników ruchu i przewożnych towarów.

Celami szczegółowymi są:

- udostępnienie zagospodarowania i celów podróży na terenie gminy,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi, terenami sąsiednimi oraz powiązań wewnątrznych,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- poprawa standardów podróży i bezpieczeństwa ruchu,
- zapewnienie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz dotarcia pomocy,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.

Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową.

Za właściwe uznaje się umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, ze względu na strukturę przestrzenną gminy. Ponadto wpływa na to intensywność i charakter zagospodarowania obszaru gminy. Na terenie gminy powinny tworzyć się coraz lepsze warunki dla rozwoju komunikacji zbiorowej oraz ruchu rowerowego i pieszego.

Główne cele rozwoju systemu drogowego

Głównymi celami rozwoju układu drogowego gminy Gołymin-Ośrodek są:

- zapewnienie powiązań z siecią dróg nadrzędnych, dostępności celów podróży znajdujących się w pobliskich miastach mieście Ciechanów i gminie, obsługa obszaru gminy,
- poprawa funkcjonalności i czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością, uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego,
- modernizacja, dostosowanie parametrów i poprawa stanu technicznego niektórych fragmentów dróg,

- poprawa warunków i zwiększenie bezpieczeństwa ruchu.

7.1.1. Kierunki rozwoju układu drogowego

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę podstawowe zasady jego rozwoju ustalone w planach miejscowych, Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Strategii rozwoju gminy Gołymín-Ośrodek, a także Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego oraz wnioski i zamierzenia inwestycyjne Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego, do którego wejdą droga krajowa, wojewódzka i powiatowe, klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP), i zbiorczej (Z), mające znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego (drogi lokalne (L) i dojazdowe (D)), o znaczeniu lokalnym, tworzone przez pozostałe drogi powiatowe oraz gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju i województwa, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także ważniejszym powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie ograniczona i będzie mogła odbywać się w zakresie i w sposób, które wynikają z klas poszczególnych dróg i przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Najważniejszymi elementami podstawowego układu drogowego w gminie Gołymín-Ośrodek będą:

- droga krajowa nr 60 o przebiegu Łęczycza- Kutno- Płock- Drobin- Ciechanów- Maków Mazowiecki- Różan- Ostrów Mazowiecka wraz z obwodnicą miasta Ciechanowa oraz obejściem miejscowości Gołymín Ośrodek w ciągu drogi DK60; droga w klasie technicznej głównej przyspieszonej (GP), stanowiącą fragment „Wielkiej Pętli Mazowsza” – razem z drogą wojewódzką nr 617 Ciechanów – Przasnysz, drogę wojewódzką nr 544 Przasnysz – Ostrołęka, drogę wojewódzką nr 627 Ostrołęka – Ostrów Mazowiecka – Małkinia – Kosów Lacki – Sokołów Podlaski, drogę krajową nr 63: Sokołów Podlaski – Siedlce – gr. województwa, drogę krajową nr 12: gr. województwa – Radom – autostrada A1; łączącą ośrodki regionalne i subregionalne: Radom, Płock, Siedlce, Ciechanów, Ostrołękę i pozwalającą włączyć się w system powiązań krajowych i międzynarodowych.
- droga wojewódzka nr 618 łącząca Wyszków i Gołymín-Ośrodek w województwie mazowieckim. Droga biegnie przez miejscowości Pniewo, Pułtusk, Przewodowo Parcele, Kozłówka, Porzowo w klasie technicznej drogi głównej (G),
- drogi powiatowe, które tworzą połączenia z drogami krajowymi i wojewódzkimi oraz stwarzają warunki do przejazdów zarówno pasażerskich, jak i towarowych, w tym drogi powiatowe rozbudowane do dróg klasy zbiorczej (Z), do których należeć będą co najmniej drogi nr 1207W i 2422W.

Potrzeby i możliwości rozbudowy pozostałych dróg powiatowych z obecnych klas lokalnych (L) do dróg klasy zbiorczej (Z), powinny być rozpatrywane indywidualnie w porozumieniu z zarządcą lub zarządem tych dróg. Jako minimalną klasę tych dróg przyjmuje się klasę drogi lokalnej z możliwością ich rozbudowy lub przebudowy do klasy zbiorczej (Z).

W zakresie dróg gminnych, tworzących układ obsługujący przewiduje się:

- rozbudowę i przebudowę dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D),
- budowę nowych dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D) na terenach planowanego zagospodarowania.

Przedstawione na rysunku kierunków rozwoju drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w Studium. Dopuszcza się korekty przebiegu dróg wszystkich kategorii i klas wskazanych na rysunkach w zakresie wynikającym z analiz szczegółowych oraz przyjętych rozwiązań przestrzennych i technicznych.

Ponadto w zakresie ulic układu obsługującego i dróg wewnętrznych, wskazane jest wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dróg o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:

- 15 m dla dróg klasy lokalnej (L),
- 12 m dróg klasy dojazdowej (D),
- dróg wewnętrznych: 4,5 m dla zabudowy letniskowej, 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 8 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 10 m dla terenów zabudowy przemysłowej, przemysłowej z usługami, usługowych.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach układu podstawowego (klasy zbiorczej i wyższych) musi uwzględniać ograniczenia w lokalizacji zjazdów z jezdni tych dróg, wynikające z przepisów o drogach publicznych i warunków technicznych dla tych dróg.

7.1.2. Polityka parkingowa

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całej gminie, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, poprzez dostosowanie podaży tych miejsc do popytu.

W celu ujednoczenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, uwzględniając przyjęte w studium zasady polityki transportowej, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być poniższe ramowe wskaźniki dla najczęściej występujących rodzajów obiektów (w nawiasie podano wskaźniki dla opisanych powyżej obszarów o najwyższej intensywności zagospodarowania, które wobec specyfiki tego obszaru należy traktować fakultatywnie):

- dla zabudowy wielorodzinnej 1 - 1,5 (0,7 - 1) miejsca postojowego na parkingu lub w garażu / lokal,
- dla zabudowy jednorodzinnej 1,5 - 2 miejsc postojowych na parkingu lub w garażu / 1 mieszkanie, dom lub segment,
- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1 - 1,3 (1) miejsca postojowego / 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m² p.u. usług,
- dla obiektów administracji i biur minimum 30 (10) miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla handlu i usług minimum 30 (15) miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla wieloprzestrzennych obiektów handlowo – usługowych (powyżej 2.000 m² powierzchni użytkowej) minimum 50 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla gastronomii minimum 20 miejsc (5) / 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 4 – 10 (15) m² sali konsumpcyjnej,
- dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej lub 1-2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski,
- dla szkół minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji 5 – 30 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,

- dla hoteli, pensjonatów i ośrodków wypoczynkowych minimum 35 (20) miejsc postojowych / 100 łóżek lub 1 (0,5) miejsce postojowe / 1 pokój,
- dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych/100 osób zatrudnionych,
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla zabudowy lotniskowej minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę lotniskową,
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
- dla ogródków działkowych 2 miejsca na 5 działek dla ogródków działkowych.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 15 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Na obszarach deficytu miejsc postojowych priorytet powinno mieć zaspokojenie potrzeb parkingowych mieszkańców. W drugiej kolejności klienci handlu i usług oraz interesanci, a dopiero po ich zaspokojeniu potrzeby zatrudnionych.

Parkowanie stałe pojazdów ciężarowych powinno się odbywać na terenach baz transportowych i innych, wyznaczonych do tego celu miejscach. Przeładunek i parkowanie czasowe samochodów ciężarowych powinno odbywać się na działkach obiektów generujących ruch takich pojazdów.

7.1.3. Rozwój komunikacji zbiorowej

Najważniejszym celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest zapewnienie możliwości korzystania z niej przez wszystkich mieszkańców gminy. Wszystkie miejscowości w gminie Gołymin Ośrodek powinny posiadać taką samą łatwość korzystania z komunikacji. Podstawowymi kierunkami przewozów w lokalnej komunikacji zbiorowej będzie miasto Ciechanów oraz Przasnysz, Maków Mazowiecki, Płońsk i Warszawa.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000 m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

7.1.4. Obsługa transportu ładunków

Podobnie jak obecnie transport ładunków odbywać się będzie przede wszystkim przy pomocy transportu samochodowego. W obszarze gminy przewiduje się rozwój terenów aktywności gospodarczej, wymagających dobrej dostępności komunikacyjnej, którą zapewni sieć istniejących i planowanych dróg.

7.1.5. Ruch pieszy

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych, w tym dojść do przystanków komunikacji zbiorowej i odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych, pod kątem jej udostępniania przede wszystkim dla pieszych i rowerzystów.

7.1.6. Ruch rowerowy

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru konkurencyjnego środka lokomocji oraz podniesienie atrakcyjności turystycznej gminy.

Podstawowymi czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są warunki klimatyczne przez znaczną część roku oraz niski poziom bezpieczeństwa przy korzystaniu z jezdni razem z pozostałym ruchem kołowym.

Przyjmuje się o następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg układu podstawowego (klas głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczych) i wybranych układu obsługującego (lokalnych i dojazdowych) w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na jezdniach pozostałych drogach o mniejszym ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Postuluje się w porozumieniu z zarządcami lub zarządami dróg krajowej, wojewódzkiej i powiatowych budowę dróg rowerowych w drogach klas głównej ruchu przyspieszonego (GP), głównych (G) i zbiorczych (Z) i wybranych powiatowych klasy lokalnej (L).

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych.

W planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo należy analizować możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

7.2. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwiającego jego obsługę transportem zbiorowym.

Zabudowa przy drogach i kolei powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwość komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni, określonych w ustawie o drogach publicznych, tj. co najmniej:

- dla drogi krajowej ogólnodostępnej (droga główna ruchu przyspieszonego) – 10 m na terenach zabudowy i 25 m poza nimi,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

7.3. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE

Działaniem priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych tj. na drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, samorządów województwa i powiatu.

Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami tych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym.

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Cele polityki rozwoju infrastruktury technicznej

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy:

- 1) nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- 4) gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- 5) uruchamiając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności wodociągowo – kanalizacyjne.

8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- 1) utrzymanie i w miarę potrzeby modernizacja i rozbudowa istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na obszarze gminy Gołymin Ośrodek w Gogolach Wielkich, Pajewie Wielkim i Starym Kałęczynie;
- 2) dopuszcza się adaptację zakładowych ujęć na potrzeby sieci komunalnej i/lub budowę nowych ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania w miarę wzrostu zapotrzebowania lub ewentualnej konieczności wyłączenia z eksploatacji ujęcia/ujęć komunalnych wymienionych powyżej lub wystąpienia takich konieczności w regionie;
- 3) utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej (wodociąg wiejski publiczny);
- 4) sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym - planowana rozbudowa na tereny nowo przeznaczane pod zabudowę wyznaczonych w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (obszary rozwojowe) przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych;
- 6) dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody;
- 7) zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych lokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- 8) ochrona ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów intensywnej zabudowy;
- 9) w miarę potrzeb wykonanie studiów branżowych dotyczących rozpoznania hydrogeologicznego w zakresie warunków występowania, zasobów i jakości wód podziemnych oraz możliwości zastąpienia istniejących ujęć wód (które nie spełniają potrzeb eksploatacyjnych i/lub standardów jakościowych) nowymi.

8.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- 1) docelowo rozdzielić system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki bytowo gospodarcze i przemysłowe do istniejącej i w miarę potrzeb rozbudowywanej i modernizowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Gołyminie Ośrodku przy Zespole Placówek Oświatowych lub w oparciu o nowobudowane i rozbudowywane przewody zbiorcze do nowobudowanej oczyszczalni ścieków w Gołyminie-Ośrodku oraz kanalizacji deszczowej odprowadzające wody deszczowe i roztopowe do odbiorników naturalnych – cieków i zbiorników wodnych z dopuszczeniem ich odprowadzenia do zbiorników retencyjnych, retencyjno-infiltracyjnych, retencyjno-podczyszczających itp. oraz indywidualnego zagospodarowania wód deszczowych i roztopowych na terenach zabudowy (w szczególności jednorodzinnej i zagrodowej);
- 2) utrzymanie, w miarę potrzeb modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z jej rozbudową na miejscowość gminną oraz w dalszej kolejności miejscowości nieskanalizowane (zwłaszcza Nowy Kałęczyn i Stary Kałęczyn, Konarzewo-Sławki, Wielgołęka, Gołymin - Południe, Zawady Dworskie, Wola Gołymińska, Nowy Gołymin) oraz tereny rozwojowe gminy, zwłaszcza na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) sukcesywna rozbudowa istniejącego lub budowa nowego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym (tłocznym) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków - zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowo przeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- 4) sieć kanalizacyjna powinna pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych

- oczyszczalni ścieków; oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe na terenach skanalizowanych powinny ulec likwidacji;
- 6) dla istniejących i nowych (niezabudowanych) terenów inwestycyjnych (nieskanalizowanych) dopuszcza się czasowo oczyszczalnie przydomowe, indywidualne lub grupowe oczyszczalnie ścieków oraz zbiorniki bezodpływowe, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; w strefie z wysokim poziomem wód gruntowych powyższe odstępstwo należy ograniczyć do niezbędnego minimum, a system odprowadzania ścieków czasowo (tj. do czasu realizacji kanalizacji) oprzeć o zbiorniki bezodpływowe;
 - 7) ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 8) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej na której są lokalizowane pod warunkiem, że ilość wód deszczowych nie przekroczy chłonności gruntu; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się powierzchniowe odwodnienie dróg;
 - 9) zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

8.3. GOSPODARKA ODPADAMI

W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- 1) gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami oraz aktualnymi aktami prawa miejscowego z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gołymin Ośrodek;
- 2) obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, stosownie do ich charakteru, na stosownym składowisku odpadów (należy zaznaczyć, że Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami przewiduje, że gmina Gołymin-Ośrodek wchodzi w skład Regionu Ciechanowskiego);
- 3) zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- 1) zapewnienie możliwości budowy linii napowietrznej lub napowietrzno-kablowej 110 kV relacji GPZ Chrzanówek- GPZ Pułtusk wraz z budową nowych wyprowadzeń linii SN celem zasilenia istniejącej struktury sieciowej,
- 2) zapewnienie możliwości budowy stacji transformatorowej WN/SN GPZ „Gołymin”,
- 3) w zakresie sieci dystrybucyjnej: zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
 - średniego napięcia 15 kV zasilanych z: GPZ 110/15 kV (m.in. GPZ „Ciechanów”, „Chrzanówek” i GPZ „Maków” oraz nowoprojektowanego GPZ „Gołymin”,
 - niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 4) ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców gminy;
- 5) w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowo zainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z podejmowaniem działań zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego z warunkami jak poniżej;
- 6) nowe i modernizowane sieci średniego i niskiego napięcia na terenach zwartego zainwestowania zaleca się realizować jako kablowe, a stacje transformatorowe zaleca się jako wolnostojące stacje wewnętrzne, dopuszcza się realizację urządzeń elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym;
- 7) zachowanie pasów technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległości:
 - 6 m (po 3 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 0,4 kV
 - 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 15kV oraz
 - 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii) dla projektowanej linii elektroenergetycznej 110kV;

- 8) ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach przewidzianych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców.
- 9) proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, zwłaszcza energii słońca i bioenergii (biomasa) w tym na terenach wskazanych w studium i oznaczonych symbolem EF, z zastrzeżeniem iż nie przewiduje się rozwoju energetyki odnawialnej pochodzącej z energii wiatru ;
- 10) opracowanie „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

8.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- 1) uciepłwienie obszaru w oparciu o systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz płynny i przewodowy po wcześniejszej gazyfikacji gminy lub odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem jak pkt 2;
- 2) dopuszczenie utrzymania korzystania z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych, z jednoczesnym zaleceniem podłączenia do sieci gazowej po jej wybudowaniu lub innych proekologicznych systemów ogrzewania,
- 3) sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- 4) gazyfikacja gminy,
- 5) opracowanie „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

8.6. ZAOPATRZENIE W GAZ

Gmina nie posiada sieci gazu przewodowego. Dopuszcza się gazyfikację gminy jeżeli analizy ekonomiczno-przestrzenne wykażą taką zasadność.

W zakresie zaopatrzenia w gaz wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- 1) zasilanie w gaz z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN100-6,3 Mpa z projektowanego układu rozdzielczego w Opinogórze Górnej po uprzedniej realizacji projektowanej linii gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 i DN 250 Ciechanów – Krasne – Maków Mazowiecki;
- 2) budowa i uruchomienie dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o studia programowe rozwoju gazyfikacji;
- 3) budowa sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi I0 i I10 - w pierwszej kolejności zaleca się uzbroić istniejące tereny zabudowy;
- 4) w celu poprawy stanu środowiska wraz z rozwojem sieci gazowej należy wprowadzać sukcesywne ograniczenia, a następnie zakaz stosowania paliw stałych do celów komunalno-bytowych oraz grzewczych;
- 5) dla planowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz planowanych stacji redukcyjno-pomiarowych obowiązują strefy kontrolowane (definicja zgodnie z obowiązującym prawem) o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych zabrania się w szczególności lokalizowania wszelkiej zabudowy, nasadzania drzew i krzewów w tym w szczególności zalesiania terenu oraz wieloletnich upraw sadowniczych oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- 6) opracowanie aktualnej „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju, przebudowy i remontu systemu zaopatrzenia w gaz.

8.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI

W zakresie systemu łączności wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- 1) rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowa linii światłowodowych.

8.8. SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH

W zakresie systemu zabezpieczenia przeciwpowodziowego i regulacji stosunków wodnych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- 1) utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej tj. sieci drenażowej oraz rowów, z obowiązkiem ich przebudowy – w razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem – w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich;
- 2) realizację rozbudowy obiektów małej retencji.

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, wraz z siecią wodociągową,
- teren obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków – planowana oczyszczalnia ścieków wraz z kolektorami zbiorczymi sieci kanalizacyjnej (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- tereny usług publicznych, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny gminnej zieleni urządzonej, gminnej zieleni urządzonej z usługami, gminnych usług sportu o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny gminnych dróg publicznych, ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
- tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów) i/lub garaży,
- tereny modernizacji i urządzeń małej retencji wodnej, w tym w szczególności obiektów w miejscowości: Ruszkowo i Smosarz Dobki, Obiedzino, oraz Gołymin-Ośrodek,
- tereny mieszkań komunalnych w miejscowościach: Gołymin-Ośrodek, ul. Młynarska 1 (dz. nr ewid. 187/1, obręb geod. Gołymin-Ośrodek), Gostkowo 7 (dz. nr ewid. 154/1, obręb geod. Wróblewko), Gołymin-Ośrodek, ul. Nowa 7 (dz. nr ewid. 234/2, obręb geod. Gołymin-Ośrodek), Smosarz-Pianki 15 (dz. nr ewid. 29/2, obręb geod. Smosarz-Dobki), Gogole Wielkie 30A (dz. nr ewid. 36/5, obręb geod. Gogole Wielkie),
- pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na poziomie gminy.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zieleń parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsca postojowe dla samochodów) i garaże, miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki (stacje transformatorowe) wraz z siecią elektroenergetyczną SN i NN oraz obszarami niezbędnymi do ich konserwacji i modernizacji,
- budowę urządzeń obsługi technicznej w zakresie gazownictwa (zespoły zaporowo – upustowe, stacje redukcyjno – pomiarowe II⁰) wraz z rozdzielczą siecią gazową (średniego i niskiego ciśnienia),
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, zbiorniki retencyjne wody pitnej, ...), wraz z całą siecią wodociągową,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- adaptację i utrzymanie ciągów drenażowych i melioracji wodnych,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych obiektów usług publicznych (administracji lokalnej, publicznych szkół, publicznych przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, zapewnienia bezpieczeństwa publicznego itp.),
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych mieszkań komunalnych,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby rozbudowę i organizację nowych cmentarzy,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby zakładanie nowej gminnej zieleni urządzonej,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług sportu,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (boiska sportowe, pływalnia miejska itp.),
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę pozostałych urządzeń i obiektów obsługi technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (np. miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, ...).

Obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje gminę w granicach administracyjnych.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju i zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, W TYM ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należące do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- rozbudowę i przebudowę drogi krajowej nr 60 wraz z budową obwodnicy Ciechanowa i miejscowości Gołymin-Ośrodek w ciągu DK 60,
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację dróg wojewódzkich, w tym drogi wojewódzkiej nr 618,
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację dróg powiatowych,
- zapewnienie możliwości budowy linii elektroenergetycznej napowietrznej lub napowietrzno-kablowej 110 kV relacji GPZ Chrzanówek- GPZ Pułtusk,
- zapewnienie możliwości budowy stacji transformatorowej WN/SN GPZ „Gołymin”,
- zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Sony Wschodniej od km 0+000 do km 6+865, gm. Sońsk i gm. Gołymin-Ośrodek, pow. ciechanowski.

Jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określa się gminę Gołymin Ośrodek.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będą zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju i zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.10 pkt.3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Studium nie wskazuje granic obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,

11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Wszystkie działki, położone na terenach budowlanych, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem powinny ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi. Studium nie wskazuje obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Na obszarze gminy nie wskazuje się terenów z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowalby obowiązek sporządzenia planów.

12. 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

W studium określono obszary, dla których opracowanie miejscowego planu zagospodarowania byłoby wskazane.

Proponowane granice obszarów, dla których Gmina Gołymín Ośrodek zamierza sporządzić nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany wskazano na załączniku graficznym nr 2 („Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego”). Granice przedmiotowych obszarów powinny być każdorazowo zweryfikowane i ustalone w oparciu o przeprowadzone analizy – zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kolejność sporządzania planów będzie zależała od potrzeb.

Stosownie do przepisu art. 7 ustawy za dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. 2017, poz. 1161 ze zm.) przeznaczenie gruntów rolnych o wysokiej przydatności rolniczej i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne na obszarach wiejskich dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Gołymín Ośrodek występują grunty rolne kl. II i III. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wskazanych w studium, które leżą na ww. gruntach, Urząd Gminy w miarę potrzeb określi zasięg przestrzenny opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miarę możliwości i potrzeb zaleca się łączenie obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp w większe kompleksy, co pozwoli na całościowe rozwiązanie układów komunikacyjnych i funkcjonalno-przestrzennych. Ma to szczególne znaczenie dla terenów użytkowanych rolniczo, a przeznaczanych na cele budowlane.

Zaleca się podejmowanie procedur planistycznych po zgłoszeniu wniosków mieszkańców i inwestorów.

13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- ochrona gruntów rolnych II i III klasy bonitacji oraz gleb pochodzenia organicznego ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w obszarze nizin aluwialnych, w szczególności na obszarach polderowych oraz na terenach podmokłych,
- zachowanie charakteru elementów składających się na rolniczą przestrzeń produkcyjną w tym na krajobraz rolniczy z podziałem na: intensywną R z charakterystycznym układem pól oraz ekstensywną Re (obejmującą przede wszystkim doliny oraz obniżenia terenu) z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych oraz obszarów z wysokim poziomem wód gruntowych,

- na obszarach Re (rolnictwa ekstensywnego) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi,
- kształtowanie zieleni śródpolnej powinno być oparte o gatunki rodzime.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- maksymalna ochrona i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, z uwagi na ich znaczenie ochronne, ekologiczne i gospodarcze,
- dopuszcza się zwiększenie areалу gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej,
- zwiększanie areálu gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areał przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym,
- zalesianie gruntów na terenie gminy winno być zgodne z operatem granicy polno-leśnej, w którym należy wskazać miejsca i kolejność zalesień,
- na terenie lasów dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarkę leśną winno się prowadzić na warunkach określonych w planach urzędziowych lasów.

14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Gołymin-Ośrodek nie występują tereny zagrożenia powodziowego oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Na terenie gminy Gołymin-Ośrodek nie występują udokumentowane obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych. Nie występują także obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych.

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

16. 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. z 2015 r. poz. 2120)

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

18. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze gminy Gołymin-Ośrodek nie występują obszary zdegradowane.

19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Gołymin-Ośrodek nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne, w tym tereny zamknięte dla których nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

20. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Studium nie wskazuje obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.