

# WÓJT GMINY GOSTYNIN



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYNIN

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANA NR 1 W ZAKRESIE WYZNACZONYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH:  
MYSŁOWNIA NOWA, ZABORÓW NOWY, HUTA ZABOROWSKA, POMARZANKI,  
OSINY, CHOINEK, KIEŁPIENIEC, STANISŁAWÓW SKRZAŃSKI, ROGOŻEWEK,  
STRZAŁKI, SKRZANY, PODGÓRZE, BIERZEWICE, GULEWO

Zmiana Nr 2: Zarządzenie zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 05 października 2017 r. znak LEX-IV.742.5.2017, w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin – w zakresie tekstowym stanowi aneks Nr 1 do niniejszego załącznika Nr 1.2

ZMIANA NR 3 – 2024 r.  
W ZAKRESIE WYZNACZONYCH TERENÓW, WE WSKAZANYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 2 LOKALIZACJACH, W MIEJSCOWOŚCIACH:  
MARIANKA, SOKOŁÓW, LIPA, ZWOLEŃ, OSINY, HELENÓW, SIERAKÓWEK,  
RUSZKÓW, DĄBRÓWKA, JAWOREK, LEŚNIEWICE, BIAŁOTARSK, KAZIMIERZÓW,  
PODGÓRZE, SAŁKI, ZABORÓW STARY, KOZICE, GULEWO, WRZĄCA, POLESIE,  
POMARZANKI

(zmiany w tekście wprowadzone w związku ze zmianą studium oznaczoną numerem 3 zostały oznaczone kolorem czerwonym)

Załącznik Nr 1.2  
do Uchwały Nr 37/IV/2024  
Rady Gminy Gostynin  
z dnia 7 sierpnia 2024 r.

---

**GOSTYNIN**  
**GOSTYNIN**

**październik**  
**sierpień**

**2010r.**  
**2024 r.**

**SPIS TREŚCI:**  
**Spis treści zaktualizowany**

**str.**

<b>1. Podstawa prawna opracowania.</b>	<b>3</b>
<b>2. Wstęp.</b>	<b>4</b>
<b>2a. Uwarunkowania rozwoju</b>	<b>5</b>
<b>2b. Uwarunkowania rozwoju</b> (dotyczy zmiany studium podjętej uchwałą o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r.)	<b>13</b>
<b>3. Diagnoza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.</b>	<b>76</b>
<b>4. Funkcje gminy Gostynin.</b>	<b>79</b>
<b>5. Cele rozwoju gminy Gostynin.</b>	<b>79</b>
<b>6. Funkcjonalno – przestrzenna struktura gminy.</b>	<b>82</b>
<b>7. Ustalenia w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.</b>	<b>83</b>
<i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczonych terenów</i>	
<b>8. Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury.</b>	<b>92</b>
<b>9. Ustalenia w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.</b>	<b>94</b>
<b>10. Kierunki rozwoju komunikacji.</b>	<b>97</b>
<b>11. Elementy realizacji polityki przestrzennej.</b>	<b>100</b>
<b>12. Ustalenia w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</b> (dotyczy zmiany studium podjętej uchwałą o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r.)	<b>102</b>
<b>13. Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin</b> (dotyczy zmiany studium podjętej uchwałą o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r.)	<b>116</b>



## 1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.

Uchwała Nr 28/IV/2003r. Rady Gminy Gostynin z dnia 17.02.2003r. w sprawie sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin.

**1.1a.** *Uchwała Nr 239/XL/2010 Rady Gminy Gostynin z dnia 23.04.2010 roku. w sprawie sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin dla wyznaczonych obszarów*

**1.1b.** *Uchwała Nr 485/XLVIII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin.*

**1.2.** Ustawa z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. Urz. z 1999r. Nr 15 poz. 139) z późniejszymi zmianami.

**1.2a.** *Podstawa prawna opracowania zmiany studium Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), w zw. z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).*

*Zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy: Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli:*  
*1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian.*

**1.3.** Plan ochrony Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego zatwierdzony Rozporządzeniem Wojewody Płockiego nr 19/97 z dnia 20.02.1997r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 5 poz. 33).

**1.3a.** *Na czas sporządzania zmiany studium, zgodnie z aktualnym stanem prawnym dla Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego brak jest aktualnego planu ochrony.*

**1.4.** Ustawa z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody.

**1.4.a.** *Na czas sporządzania zmiany studium obowiązuje Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.*

**1.5.** Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 60 z dnia 24 lipca 2002r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu ( Dz. U. Woj. Maz. Nr 203 z dnia 3 sierpnia 2002r. poz. 4938 ). *Rozporządzenie Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2006 r. Nr 157, poz. 6155), Uchwała Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 27 lutego 2013 r. poz. 2486).*

**1.6.** *Gostynińsko-Włocławski Parku Krajobrazowy z otuliną, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 r. w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 120 poz. 3562, ze zm.). Gostynińsko-Włocławski Parku Krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.*

## 2. WSTĘP.

Opracowanie p. n. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” jest podsumowaniem cyklu prac nad „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin”.

Całość prac wykonanych w 2003r. obejmuje:

etap I – diagnozę stanu zagospodarowania przestrzennego gminy

etap II – analizę przestrzenną uwarunkowań rozwoju społeczno - gospodarczego

etap III – koncepcję rozwoju przestrzennego gminy

etap IV – projekt studium

etap V – projekt studium - materiał do zatwierdzenia przez Radę Gminy Gostynin.

Dokument pod nazwą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin” jest podstawą koordynacji wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych samorządu, jest bowiem opracowaniem określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej gminy. W studium uwzględnione są ustalenia strategii rozwoju województwa. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W studium określa się w szczególności:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenie środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane, ze wskazaniem w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wyznaczania ścieżek rowerowych,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikającą z potrzeby zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić stopień zgodności (lub niezgodności) przyjętych rozwiązań z rozwiązaniami przyjętymi w studium. Należy o tym poinformować radę gminy.

Wyznaczonym w studium strefom i obszarom przypisane są wiodące funkcje. Oznacza to, że rekomendowane jest lokalizowanie obiektów i urządzeń, które są w pełni zgodne z tą funkcją lub co najmniej nie będą z nią w kolizji.

*W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie zagospodarowania wyznaczonych obszarów we wsiach: MYSŁOWNIA NOWA, ZABORÓW NOWY, HUTA ZABOROWSKA, POMARZANKI, OSINY, CHOINEK, KIEŁPIENIEC, STANISŁAWÓW SKRZAŃSKI, ROGOŻEWK, STRZAŁKI, SKRZANY, PODGÓRZE, BIERZEWICE, GULEWO, Rada Gminy Gostynin podjęła Uchwałę Nr 239/XL/2010 z dnia 23 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin” określając jako zakres zmian tereny w miejscowościach:*

*Mysłownia Nowa – dz. nr ewid. 193/13, 192/6,*

*Zaborów Nowy – dz. nr ewid. 192, 193,*

*Huta Zaborowska – część dz. nr ewid. 8/7,*

*Pomarzanki – dz. nr ewid. 65/1, 66/1, 67/1, 119/3,*

*Osiny – dz. Nr ewid. 17,*

*Chojnek – dz. Nr ewid. 16,*

*Kiełpieńiec – dz. nr ewid. 219/2,*

*Stanisławów Skrzański – dz. nr ewid. 13/1,*

*Rogożewek – dz. nr ewid. 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/14, 50/15,*

*Strzałki – dz. nr ewid. 366, 308/3,*

*Skrzany – dz. nr ewid. 25/1,*

*Podgórze – dz. Nr ewid. 94/1, 94/3,*

*Bierzewice – dz. nr ewid. 57, 116,*

*Gulewo dz. nr ewid. 17, 32, 85/9,*

*Rębów – dz. nr ewid. 35, 149, 162.*

*Powyższa sytuacja ma związek z restrukturyzacją obszarów wiejskich i ich wielofunkcyjnym rozwojem, co w zakresie funkcji mieszkaniowo-usługowych i turystyczno-rekreacyjnych ma związek z walorami środowiska przyrodniczego i sąsiedztwem miasta Gostynina. Natomiast w zakresie rozwoju funkcji eksploatacji kopalni (Pomarzanki, Gulewo, Zaborów Nowy, huta Zaborowska, Osiny) zmiana przepisów odrębnych dotyczących terenów przeznaczonych pod eksploatację kopalni wymusza uzgodnienie z Wójtem na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, koncesji na wydobycie.*

*Zasoby geologiczne na w/w obszarach są obecnie rozpoznawane. Dokumentacja geologiczna została opracowana jedynie dla złoża kruszywa naturalnego (piasku) „Zaborów Nowy” w kategorii C<sub>1</sub>. W toku prac nad studium zrezygnowano ze zmiany polityki przestrzennej dla terenów w miejscowościach Rębów i Gulewo (dz. nr 85/9) oraz dla działki nr ewid. 17 w Osinach w wyniku uwzględnienia uwagi mieszkańców wsi złożonej na etapie wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.*

***Treść zmiany Studium wyróżniono kursywą.***

## **2a. UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

### **1. Stan zagospodarowania terenu**

*Obszar objęty zmianą Studium dotyczy miejscowości położonych w środkowej i południowej części gminy. Według ewidencji są to grunty orne i pastwiska o niskiej klasie bonitacyjnej V i VI. Użytki zielone (łąki i pastwiska) zajmują niewielką część powierzchni objętej zmianą Studium (częściowo Gulewo, Osiny). Łącznie powierzchnia objęta zmianą*

polityki przestrzennej obejmuje ok. 85ha i dotyczy ok. 0,3 % powierzchni gminy. Przedmiotowe tereny stanowią przeważnie grunty użytkowane rolniczo – pola uprawne, wzdłuż rowów i cieków - porośnięte drzewami, krzewami i trawą, często odłogowane ze względu na małą opłacalność rolnictwa i sąsiedztwo terenów zabudowanych. Granice terenów objętych zmianą „Studium” wskazano na załączniku graficznym.

## **2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Obecnie powierzchnia analizowanych terenów o niskich walorach agroekologicznych użytkowana jest rolniczo lub odłogowana, często stanowiąc nieużytki porośnięte roślinnością segetalną. Na użytkach zielonych rozwija się roślinność segetalna i ziółorośla. Występujące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, wzdłuż rowów i cieków mają charakter zieleni nieurządzonej. W pobliżu terenów objętych zmianą Studium funkcjonuje i rozwija się zabudowa mieszkaniowa i usługowa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Planowane tereny do rozwoju układu osadniczego stanowią w większości kontynuację wyznaczonej w obowiązującym dokumencie strefy potencjalnego rozwoju osadnictwa. Na terenie i w sąsiedztwie potencjalnych dokumentowanych złóż prowadzono w nieznacznym zakresie wydobywanie piasku na lokalne potrzeby budownictwa ogólnego i drogowego. Wyrobiska nie są rekultywowane. Na skarpach dawnych wyrobisk pojawia się roślinność stanowiąca sukcesję roślinności występującej w sąsiedztwie: porosty, trawy, chwasty, samosiejki sosny, brzozy.

Układ komunikacyjny tworzą drogi wojewódzka, powiatowe i lokalne o nawierzchni asfaltowej i dojazdowe w większości o nieutwardzonej nawierzchni i zmiennych parametrach technicznych.

## **3. Stan środowiska przyrodniczego**

Obszar gminy Gostynin leży na styku 4 jednostek fizycznogeograficznych - mezoregionów:

- Równina Kutnowska obejmuje obszar na wschód od linii kolejowej Płock – Kutno (Podgórze, Mysłownia, Stanisławów Skrzański, Kiełpieniec, Skrzany), jest to równina denudacyjna, charakteryzuje się płaską powierzchnią terenu wzniesionego od 90m do 110m n.p.m. urozmaiconą doliną rzeki Osetnicy, granicę zachodnią tworzą moreny kutnowskie oddzielające Równinę od wysoczyzny Kłódawskiej
- Kotlina Płocka zajmuje północną część gminy (Choinek, Bierzewice, Rogożewek), mezoregion obejmuje pas terenu na lewym brzegu Wisły w formie piaszczystego rozległego tarasu z formami polodowcowymi i wydmiami porośniętego lasem
- Pojezierze Kujawskie – urodzajna kraina rolnicza obejmuje środkowo-zachodnią część gminy (Gulewo), południową granicę wyznacza linia najdalszego zasięgu ostatniego zlodowacenia stanowiąca wyraźną granicę krajobrazową,
- Wysoczyzna Kłódawska zajmuje południowo-zachodnią część gminy (Pomarzanki, Nowy Zaborów, Huta Zaborowska, Osiny, Strzałki), jest to morenowa równina denudacyjna.

Położenie gminy na styku czterech jednostek fizycznogeograficznych wskazuje na dużą różnorodność rzeźby. Wysokości bezwzględne zawierają się w granicach od 80m n.p.m. w północnej części doliny Skrwy do ponad 127m n.p.m. w południowo-zachodniej części gminy. Zasadniczą rolę w ukształtowaniu rzeźby terenu odegrał lądolód zlodowacenia bałtyckiego – pierwotna rzeźba terenu zachowała się w lasach. Efektem działalności lodowca oraz procesów postglacjalnych jest wykształcenie się charakterystycznych dla rejonu Gostynina form geomorfologicznych: ozy, rynny i jeziora polodowcowe. Oz gostyniński rozciąga się południkowo na obszarze całego miasta, w jego obrębie występują zagłębienia bezodpływowe oraz kulminacje wzniesień. Po jego wschodniej stronie wykształciła się na skutek procesów erozyjnych rynna lodowcowa stanowiąca obecnie koryto rzeki Skrwy Lewej. Efektem erozyjnej działalności lodowca było też wykształcenie kilkudziesięciu mis jeziornych – dzisiejsze jeziora

o różnej wielkości i kształcie są elementem charakterystycznym dla północno-zachodniej części gminy. Urozmaicenie rzeźby obszaru gminy wyraża się także w dużej zmienności spadków terenu – największe powyżej 10° dotyczą głównie zachodniej i południowej części.

Geologicznie obszar objęty zmianą Studium położony jest w obrębie Wału Pomorsko-Kujawskiego, który przebiega na kierunku północny-zachód – południowy – wschód. Osady jury reprezentowane są przez trzy ogniwa stratygraficzne: lias (piaskowce, łowce, mułowce), dogger (piaskowce z wkładkami łowców), malm (wapienie). Trzeciorzędowe osady o miąższości ok. 100m reprezentowane są przez warstwę piasków drobnoziarnistych i piasków pylastych z marglami. Na całej powierzchni gminy zalegają utwory czwartorzędowe reprezentowane głównie przez plejstocenyjskie piaski i żwiry. W północnej części akumulacji rzecznej i wodnolodowcowej (Choinek, Bierzewice, Rogożewek), na pozostałym obszarze akumulacji wodnolodowcowej. Zmienna miąższość tych utworów zawiera się w przedziale od kilkunastu do ponad 130m. W dolinach rzek i zagłębieniach terenu zalegają holocenyjskie mady, mułki, namuły, ropy i piaski akumulacji rzecznej oraz torfy i gytie. Ozgostyniński zbudowany jest z warstwowych piasków z warstwami lub domieszką żwirów. Rozpoznana budowa geologiczna złoży „Zaborów Nowy” wskazuje na występowanie złoży piaskowego do głębokości 8,5m od powierzchni terenu.

Warunki gruntowe na analizowanych terenach są korzystne dla budownictwa..

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w dorzeczu Wisły, należy do zlewni rzeki Skrwy Lewej, Osetnicy i Rakutówki. Wody powierzchniowe reprezentowane są przez w/w rzeki i jeziora. Wszystkie cieką mają charakter drenujący. Rzeka Skrwa na całym odcinku stwarza zagrożenie powodziowe, w zurbanizowanej strefie miasta jest uregulowana. Strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, ma zmienną szerokość, największy jej zasięg dotyczy doliny rzeki na północ od miasta.

Monitoringiem jakości wód objęto rzekę Skrwę Lewą, której ogólny stan wód, według ostatnich badań w 2008r. w punkcie pomiarowym Czarty, określono jako zły ( V klasa - wody złej jakości). Wody rzeki charakteryzowały się umiarkowanym potencjałem ekologicznym, ocena elementów biologicznych – 2, fizykochemicznych - 3. Zarówno Skrwa Lewa jak i Osetnica uzyskały stan ekologiczny umiarkowany. O takim stanie zdecydowały wyniki badań fizykochemicznych (wysoka zawartość związków azotu i fosforu), bowiem stan elementów biologicznych (z wyjątkiem Skrwy poniżej Gostynina) był dobry i bardzo dobry. W omawianych rzekach nie określono stanu chemicznego wód. Ogólna klasyfikacja wykazała, że wszystkie badane jednolite części na obszarze gminy posiadają zły stan wód.

Użytkowe poziomy wodonośne na terenie gminy Gostynin związane są z piętrami osadów czwartorzędowych, w mniejszym stopniu – z trzeciorzędowym i kredowym.

Woda podziemna wypełnia wszystkie osady piaszczysto-żwirowe akumulacji rzecznej i zastoiskowej, występujące w obrębie i poniżej utworów organicznych i organiczno-mineralnych. Czwartorzędowe piętro wodonośne stanowią osady piaszczyste i piaszczysto-żwirowe występujące pod glinami zlodowacenia Warty. Głębokość występowania głównego poziomu użytkowego wód tego piętra jest zmienna i zawiera się w granicach od 15m p.p.t. do 50m p.p.t. Zwierciadło wód poziomu czwartorzędowego ma na ogół charakter napięty, lokalnie – swobodny. Wydajność potencjalna studni ujmujących wody tego poziomu waha się w granicach 50-70 m<sup>3</sup>/h i 30-50 m<sup>3</sup>/h. Wody z utworów czwartorzędowych charakteryzują się podwyższoną zawartością żelaza, manganu oraz średnią zawartością pozostałości suchej.

Znacznie głębiej w strefie 50-100m p.p.t. – zalega trzeciorzędowe piętro wodonośne. Występuje ono w utworach piaszczystych miocenyjskich (piaski drobno- i średnioziarniste, lokalnie z domieszką pyłu węglowego) o miąższości ok. 20-40 m, pod izolacją słabo przepuszczalnych utworów (gliny zwalowe, ropy pliocenyjskie), jest zasilane przez infiltrację z piętra czwartorzędowego. Zwierciadło wody stabilizuje się tuż pod zwierciadłem wód piętra

czwartorzędowego i ma charakter napięty. Wydajność otworów eksploatacyjnych wynosi od 26 m<sup>3</sup>/h do 35 m<sup>3</sup>/h, potencjalną wydajność dla tego poziomu określono na 70-120 m<sup>3</sup>/h.

Analizowane obszary leżą w zasięgu GZWP Nr215 - Subniecka Warszawska, który obejmuje wody podziemne występujące w osadach trzeciorzędowych. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne z tej jednostki wynoszą 250 000m<sup>3</sup>/dobę, a głębokość ujęć wód czerpiących wodę wynosi 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni.

Pierwsze zwierciadło wody gruntowej na przeważającym obszarze gminy zalega na głębokości około 2 m p.p.t. Liczne są jednak obniżenia terenowe, oczka wodne i podmokłości, towarzyszące ciekom i rzekom (część terenu we wsi Osiny, Huta Zaborowska, Strzałki) gdzie wody gruntowe zalegają w strefie głębokości 0- 1m p.p.t. Wody tworzą ciągły poziom o zwierciadle swobodnym utrzymujący się w utworach łatwo przepuszczalnych. Głębokość występowania uzależniona jest od intensywności i długotrwałości opadów. Na terenie złoża „Zaborów Nowy” stwierdzono zaleganie jednego poziomu wód gruntowych o zwierciadle swobodnym, poziom wody nawiercono na głębokościach od 2,5m p.p.t do 4,2m p.p.t.. Przypowierzchniowe wody gruntowe zagrożone są migracją zanieczyszczeń wraz z infiltrującą wodą opadową – piaski, głębsze poziomy izolowane są warstwą glin.

Korzystne warunki wodne dla zabudowy posiadają tereny z wodą gruntową występująca głębiej niż 2,0m p.p.t.

Tereny objęte zmianą polityki przestrzennej zajmują gleby biellicowe o niskich walorach przyrodniczych i przydatności do produkcji rolniczej - głównie gleby kompleksu żyniego słabego i łubianowego (klasa V, VI). Nie występują grunty orne podlegające ochronie prawnej. Niewielki procent analizowanego obszaru stanowią średnie użytki zielone. Ze względu na położenie wsi w sąsiedztwie miasta Gostynina, walory krajobrazowe, małe arealty gospodarstw i nie najlepsze walory agroekologiczne gleb następuje w otoczeniu rozwój budownictwa i gospodarka rolna staje się nieopłacalna, gleby ulegają też degradacji poprzez absorbcję zanieczyszczeń z atmosfery i komunikacyjnych. Zachodzące zmiany strukturalne na wsi powodują zmniejszanie się terenów rolnych na rzecz terenów budowlanych.

Znaczna część gminy Gostynin wchodzi w skład systemu obszarów chronionych o najwyższych walorach przyrodniczo – krajobrazowych o znaczeniu ponadregionalnym:

- otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego (Bierzewice, Rogożewek, Choinek),
- Obszar Chronionego krajobrazu Dolina Skrwy Lewej (Mysłownia Nowa, Podgórze, Stanisławów Skrzański, Kietpniec, Skrzany, Osiny, Strzałki).

Miejscowości Gulewo, Huta Zaborowska, Zaborów Nowy, Pomarzaneki położone są poza zasięgiem wielkoprzestrzennych form ochrony przyrody

Według projektu planu ochrony GWPK część obszaru położona w otulinie Parku określona jest jako jednostka IIB – równiny z rozbudowanym systemem dolin. Jest to jednostka niejednorodna hydrologicznie, wody podziemne występują na głębokości od 0,5m do kilku metrów. Roślinność rzeczywista stanowi drobnopowierzchniowa mozaika pól uprawnych, wilgotnych i świeżych łąk oraz pastwisk, szuwarów zarośli łożowych, olsów i łęgów z mozaikami młodników sosnowych i muraw szczytlichowych o średniej udziale fitocenozy o cechach naturalnych i udziale gatunków chronionych. Roślinność potencjalną reprezentują siedliska boru mieszanego w części zachodniej oraz siedliska grądu subkontynentalnego oraz łęgu jesionowo-olszowego w części wschodniej. Na przestrzeni ostatnich lat zaobserwowano zmiany w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu – sukcesja drzewostanów liściastych na łąkach, przekształcenie drzewostanów sosnowych w mieszane, rozwój śródpolnych zadrzewień, powstanie kompleksów zabudowy letniskowej, zagrodowej, mieszkaniowej.

Na pozostałych terenach i w ich otoczeniu nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony. Roślinność naturalna jest odbiciem cech siedliska oraz klimatu i ma piętno kontynentalne. Szata roślinna odznacza się pewnym stopniem antropogenicznego przekształcenia, reprezentują ją rośliny uprawne: zboża, okopowe, warzywa, zbiorowiska segetalne (chwasty) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, zieleń ogrodów przydomowych, parku (sztuczne kombinacje drzew), roślinność łąkowa związana z dolinami cieków i rzek. Opracowywany teren charakteryzuje się małą różnorodnością szaty roślinnej i udziałem fitocenozy o cechach naturalnych. Charakterystyka roślinności rzeczywistej przedstawia się następująco: w kompleksie pól uprawnych wyróżnić można ciągi podmokłości z roślinnością zaroślową (zbiorowiska turzycowe - kępy krzewów, zarośla wierzbowe i trzcina pospolita) i leśną (olsy), szuwarową i łąkową (trawy i ziołorośla), drobne kompleksy leśne budują drzewostany głównie liściaste, we wschodniej części kompleksy leśne zdominowane są przez sosnę.

Na terenach nie zagospodarowanych dominują zbiorowiska roślinności segetalnej (chwasty polne). Większość to gatunki synantropijne - rośliny ruderalne, towarzyszące zabudowaniom, terenom użytkowanym pastwiskowo, rośliny przydrożne.

Zagrożenia środowiska przyrodniczego wynikają głównie z warunków wodnych – wody podziemne zagrożone są migracją zanieczyszczeń wraz z infiltrującą wodą opadową, zagrożone są też wpływem zanieczyszczeń obszarowych i z terenów zainwestowanych o nieuporządkowanej gospodarce ściekowej oraz w wyniku presji na lokalizowanie zabudowy. Płytkie zbiorniki wodne zarastają poprzez nasuwanie się na powierzchnię kożucha roślinnego z roślinności szuwarowej.

Gmina Gostynin należy do obszarów o najniższych opadach atmosferycznych – średnio rocznie 500-550 mm (wielkość charakterystyczna dla obszarów leśno-stepowych), przy czym liczba dni z opadem również jest niewielka. Pokrywa śnieżna zalega średnio 60 dni w roku. Wilgotność powietrza jest mała, a parowanie terenowe wynosi średnio w roku 510 mm. Średnia roczna temperatura powietrza utrzymuje się na poziomie 7,7°C, temperatura półrocza zimowego wynosi średnio 0,8°C, letniego 14,5°C. Miesiącem z najwyższymi zanotowanymi w ciągu roku temperaturami jest na ogół lipiec 18,5 °C, z najniższymi – luty -14,5°C. Średnia prędkość wiatru wynosi 3,4 m/s, przeważają wiatry z kierunku zachodniego.

Obszar gminy posiada dobre warunki higieny atmosfery, wykonane w 2008r. oceny stanu jakości powietrza w strefie płocko-płońskiej ze względu na zdrowie ludzi i ochronę roślin, wykazały w obu grupach klasę A. Na pogorszenie warunków aerosanitarnych wpływają: niska emisja energetyczna oraz niezorganizowane źródło hałasu i zanieczyszczenie powietrza emisją spalin samochodowych głównie wzdłuż drogi krajowej Nr 60 i dróg wojewódzkich, gdzie występują przewyższenia wartości średnich rocznych stężeń NO<sub>2</sub> nad wartościami tła. .

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego**

Na analizowanym obszarze nie występują walory kulturowe i obiekty zabytkowe chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 62 z późn.zm.).

#### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców**

Na terenie gminy zamieszkuje ok. 12427 osób (2009r.), głównie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a co za tym idzie jakość życia mieszkańców jest średnia. Obserwuje się spadek odsetka ludności w wieku przedprodukcyjnym, wzrost odsetka ludności w wieku produkcyjnym oraz w wieku poprodukcyjnym, co wskazuje, że występuje proces starzenia się społeczeństwa. Współczynnik skolaryzacji, kształtuje się poniżej średniej wartości w

województwie. Wydatki z budżetu gminy na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej na 1 mieszkańca wynosiły 511,56 zł i były wyższe od średniej kwoty w województwie (219,6zł). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2008 r. wynosiła 22,4 m<sup>2</sup>. Odsetek korzystających z instalacji (w % ogółu ludności) wodociągowej wynosił 80,6%, kanalizacyjnych 10,5%.

Stopień zaspokojenia potrzeb ludności przez istniejące podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON (według PKD) w liczbie 694 jest dobry. Powierzchnia użytków rolnych w gminie stanowi 62% ogólnej powierzchni. Średnia powierzchnia gospodarstwa na terenie gminy Gostynin wynosi 7,19 ha.

Dochody gminy i wydatki z budżetu na 1 mieszkańca kształtują się poniżej wartości średniej w województwie (86%). Odsetek bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi 14,7% (2009r.).

Budynki mieszkalne jednorodzinne reprezentują dobry stan techniczny, obniżone standardy dotyczą zabudowy zagrodowej. Zasoby mieszkaniowe odniesione do powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę kształtują się w wysokości 22,4m<sup>2</sup>. W sąsiedztwie analizowanych terenów we wsi Bierzewice, Kiełpieniec, skrzany, Stanisławów Skrzański, Mysłownia, Podgórze sukcesywnie rozwija się ekstensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”. Potrzeby społeczno-gospodarcze oraz dostęp do usług publicznych zabezpiecza głównie miasto Gostynin.

## **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i jej mienia jest potencjalne zagrożenie powodzią ze strony rzeki Skrwy Lewej. Części miejscowości Strzałki i Osiny, usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, położone są w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Nadzwyczajnym zagrożeniem ludności i jej mienia na terenie działek w miejscowościach Rogożewek i Podgórze mogą być awarie i oddziaływanie systemów infrastrukturalnych – rurociągów do przesyłu produktów naftowych oraz linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

## **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Walory przyrodnicze, dobra jakość środowiska, sąsiedztwo miasta Gostynina i w miarę dobrze rozwinięty układ komunikacyjny sprzyjają rozwojowi funkcji mieszkaniowych i usługowych z zakresu rekreacyjno-turystycznej. Natomiast niskie walory agroekologiczne pozwalają na aktywizację gospodarczą związaną z działalnością pozarolniczą.

Według g obowiązującego „Studium” uznaje się, że pożądane jest promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich – rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, w tym rozwój funkcji agroturystycznych gospodarstw. Planowane przeznaczenie terenów wynika z transformacji obszarów wiejskich w kierunku wielofunkcyjnego rozwoju i co za tym idzie ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wpisuje się w zakładane kształtowanie kładów osadniczych w ramach przekształceń, intensyfikacji i potencjalnego rozwoju tych układów.

Zapotrzebowanie społeczne wskazuje na potrzebę rozwoju i wyznaczenia terenów mieszkaniowych, usługowych i działalności wydobywczej.

## **8. Stan prawny gruntów**

Działki objęte opracowaniem są własnością prywatną, osób fizycznych oraz Gminy Gostynin (Bierzewice, Rogożewek, Strzałki) Analizowane obszary stanowią obecnie w większości rolniczą przestrzeń produkcyjną.



### **9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym opracowaniem obiekty i obszary chronione reprezentowane są przez:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- Otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005r. w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim,

### **10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

Obecnie nie występują naturalne zagrożenia geologiczne na przedmiotowych terenach. Jednak podczas prowadzenia ruchu w odkrywkowych zakładach górniczych konieczne jest przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

### **11. Złoże kopalin i zasoby wód podziemnych**

Z wstępnego rozpoznania budowy geologicznej terenu gminy dokonanej na najbliższych ujęciach wody i na podstawie mapy geologicznej Polski wynika duża zasobność warstw przypowierzchniowych w piaski drobno- i średnioziarniste. Rozpoznane złoże w Zaborowie Nowym budują piaski w przewodzie drobnoziarniste, o miąższości średnio 6,64m, o zapyleniu nie przekraczającym 4% z warstwa suchą (miąższość do 4m) i zawadnioną (miąższość średnio 3,8m).

Wodę gruntową zaobserwowano w otworach badawczych na głębokości 2,5m p.p.t.

Przedmiotowe tereny leżą w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, który obejmuje wody podziemne występujące w osadach trzeciorzędowych., głębokość ujęć wód czerpiących wodę wynosi 160m, zbiornik jest dobrze izolowany od powierzchni.

Czwartorzędowy poziom wodonośny jest miejscowo podatny na skażenia pochodzące z powierzchni ziemni ze względu na brak izolacji poziomów wodonośnych.

### **12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

Na przedmiotowych terenach nie dokonano ustalenia granic obszarów i terenów górniczych.

### **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obsługę komunikacyjną bezpośrednią i pośrednią zapewnia układ dróg: wojewódzkiej Nr 581 relacji Gostynin – Krośniewice (Pomarzanki), dróg powiatowych, gminnych i drogi wewnętrzne.

Analizowane tereny posiadają dostęp do następujących systemów infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna SN 15kV i niskiego napięcia, sieć telekomunikacyjna, sieć gazociągowa. Linie elektroenergetyczne i telefoniczne występują też na terenie działek, nie tylko wzdłuż układu drogowego.

Przesyłowe systemy infrastruktury technicznej reprezentowane są przez rurociągi produktów naftowych (Rogożewek) i linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV (Podgórze).

### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w sąsiedztwie przedmiotowych terenów zaliczają się następujące inwestycje:

- budowa autostrady A-1 (Pomarzanki)

- *przebudowa dróg wojewódzkiej i powiatowych do prawidłowych parametrów technicznych,*
- *utrzymanie i zabezpieczenie funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej (rurociągów produktów naftowych i linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV).*

## **2b. UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

(dotyczy zmiany studium podjętej uchwałą o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r.)

### **1. Stan zagospodarowania terenu dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

W dniu 3 marca 2023 r. została podjęta Uchwała Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin. W związku ze składanymi wnioskami zaistniała konieczność aktualizacji ustaleń studium. Jak stwierdzono w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium: Ustalenia przyjęte w obowiązującym „Studium ...” nie nadążają za procesami ekonomicznymi i społecznymi, a tym samym uniemożliwiają podjęcie działań inwestycyjnych zmierzających do rozwoju gminy. Celem opracowania zmiany „Studium ...” jest dopuszczenie możliwości realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii – elektrowni fotowoltaicznych. Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin objęto nieruchomości, których wykaz przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab. 1. Oznaczenia geodezyjne działek objętych zmianą

<b>L.p.</b>	<b>Obręb geodezyjny</b>	<b>Nr działki</b>
1.	Marianka	107/2, 108, 112/5
2.	Sokołów	142
3.	Lipa	99
4.	Zwoleń	102, 105/1
5.	Osiny	260/3, 262/5, 263/4, 264
6.	Helenów	107
7.	Sierakówek	206/3
8.	Ruszków	89/1, 75/6
9.	Dąbrówka	148/2
10.	Jaworek	30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1
11.	Leśniewice	57/1, 57/2, 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95
12.	Białotarsk	116/2, 159/2
13.	Kazimierzów	106/2
14.	Podgórze	96/2
15.	Sałki	112
16.	Zaborów Stary	184/4
17.	Kozice	114/1
18.	Gulewo	74/1
19.	Wrząca	13/2
20.	Polesie	27, 36/1
21.	Pomarzanki	36/1

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w różnych obrębach gminy i obejmuje powierzchnię około 167,4 ha. Granice terenów objętych zmianą „Studium” wskazano na załączniku graficznym. Położenie terenów objętych zmianą studium (położenie w obrębach geodezyjnych) opis i dotychczasowe przeznaczenie i ich obecne zagospodarowanie i uzbrojenie terenu przedstawiono w poniższej tabeli. Zaznacza się przy tym, że obecnie tereny objęte zmianą studium nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 2. Położenie obszarów zmiany studium i ich obecne zagospodarowanie i użytkowanie

Lp.	Obszar zmiany studium – opis i dotychczasowe przeznaczenie	Obecne zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
1.	<p><b>Marianka, działki 107/2, 108, 112/5</b> (pow. ok. 3,5ha)</p> <p>Tereny o kształcie długich pasów (do ok. 900m) położone są przy drodze wojewódzkiej nr 265 – od strony północnej. Otoczone są polami uprawnymi oraz przez pojedyncze gospodarstwa rolne. Poprzez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV),</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe wskazane do zalesień,</li> <li>- strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej, obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji: rolniczej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</li> <li>- brak zabudowy,</li> <li>- w pasie położonym w rejonie drogi wojewódzkiej nr 265 przebiega uzbrojenie wodociągowe oraz elektroenergetyczne.</li> </ul>
2.	<p><b>Sokolów, działka 142</b> (pow. ok. 3,1ha)</p> <p>Obszar położony jest pomiędzy drogami gruntowymi – od północnej, wschodniej i południowej strony. Otoczony jest polami uprawnymi, a od północnej strony sąsiaduje z gospodarstwem rolnym.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium: tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</li> <li>- w pobliżu terenu przebiega uzbrojenie wodociągowe oraz elektroenergetyczne.</li> </ul>
3.	<p><b>Lipa, działka 99</b> (pow. ok. 4,9ha)</p> <p>Obszar położony jest w otoczeniu lasów. Po północnej stronie występują pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarstwa rolne. Przez teren przebiegają: gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy DN500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Gostynin oraz o średnicy DN1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Wronów – w północnej części, od strony przylegającej drogi gminnej 140230W. Południową część obszaru stanowi las.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione,</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe wskazane do zalesień,</li> <li>- korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne i rurociągi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</li> <li>- tereny leśne (ok. 0,9 ha),</li> <li>- w pobliżu terenu (w rejonie drogi gminnej i na północ od niej) przebiega uzbrojenie wodociągowe, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne,</li> <li>- przez teren przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy DN500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Gostynin oraz o średnicy DN1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Wronów – w północnej części, od strony przylegającej drogi gminnej.</li> </ul>
4.	<p><b>Zwoleń, działki 102, 105/1</b> (pow. ok. 7ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi gruntowej – od zachodniej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</li> </ul>

	<p>granicy. Otoczony jest polami uprawnymi. Po wschodniej stronie obszaru przebiega droga powiatowa 1420W, występują liczne zabudowania – budynki mieszkalne jednorodzinne i gospodarstwa rolne. Przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia – we wschodniej części terenu, a także ciek wodny – w centralnej części terenu. Ponadto, wschodnia granica obszaru bezpośrednio graniczy z kolejnym ciekim wodnym.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe wskazane do zalesień,</li> <li>- niewielka część terenu – strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej.</li> </ul>	<p>- we wschodniej części terenu działek przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</p>
5.	<p><b>Osiny, działki 260/3, 262/5, 263/4, 264</b> (pow. ok. 27,4ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi gruntowej – od zachodniej granicy. Po drugiej stronie drogi znajduje się las. Otoczony jest polami uprawnymi. Występują zabudowania – budynki mieszkalne jednorodzinne i gospodarstwa rolne. Przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia – wzdłuż drogi gruntowej, a także ciek wodny – w centralnej części terenu. Teren stanowi również zadrzewienia śródpolne, łąki oraz gospodarstwo rolne. W odległości około 200 m od granicy terenu przebiega autostrada A1 oraz znajduje się MOP Strzelce.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – rolniczej,</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe wskazane do zalesień,</li> <li>- doliny cieków, użytki zielone i mokradła do zachowania.</li> </ul>	<p>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</p> <p>- łąki, zadrzewienia śródpolne, krzewy (łączna powierzchnia około 5 ha),</p> <p>- gospodarstwo rolne,</p> <p>- w zachodniej części terenu przy drodze dojazdowej przebiega uzbrojenie wodociągowe i elektroenergetyczne.</p>
6.	<p><b>Helenów, działka 107</b> (pow. ok. 7,7ha),</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi gminnej – od południowo-wschodniej granicy. Obszar otoczony jest polami uprawnymi i gospodarstwami rolnymi. Przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia – wzdłuż drogi gminnej, napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia – w południowej części obszaru, a także ciek wodny z towarzyszącą roślinnością – we wschodniej części terenu. Wzdłuż biegnącego cieku wodnego występują liczne zadrzewienia i zakrzewienia. W południowej części terenu zlokalizowany jest również zbiornik wodny.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium: doliny rzeczne Skrwy Lewej i Osetnicy - projektowane strefy przyrodniczo-krajobrazowe.</p>	<p>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne oraz łąki i pastwiska,</p> <p>- gospodarstwo rolne,</p> <p>- przez teren przebiega uzbrojenie wodociągowe i elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne, ponadto w południowej części terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</p>
7.	<p><b>Sierakówek, działka 206/3</b> – obecnie 206/7, 206/8, 206/9 (pow. ok. 7,6ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi gminnej – od zachodniej strony, która łączy się z drogą krajową nr 60. Obszar otoczony jest terenami użytkowymi rolniczo. Po wschodniej stronie obszaru występują liczne zabudowania – budynki mieszkalne jednorodzinne i gospodarstwa rolne. Po zachodniej zaś przebiega linia kolejowa nr 33 (Kutno-Brodnica). Przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV),</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień,</li> </ul>	<p>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne oraz łąki i pastwiska,</p> <p>- gospodarstwo rolne,</p> <p>- przez teren (w jego północno-wschodniej części) przebiega uzbrojenie wodociągowe i elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne, ponadto w południowej części terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – rolniczej.</li> </ul>	
8.	<p><b>Ruszków, działka 89/1, 75/6</b> (pow. ok. 5,5ha)</p> <p>Obszary bezpośrednio przylegają do drogi wojewódzkiej nr 581 – od zachodniej strony. Obszar otoczony jest terenami użytkowymi rolniczo, zaś od południowo-wschodniej otoczony jest lasem. Ponadto, od południowej strony obszar bezpośrednio przylega do cieków wodnych. W sąsiedztwie obszarów występują głównie gospodarstwa rolne, a także budynki mieszkalne jednorodzinne. Przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium: tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</li> <li>- zadrzewienia śródpolne,</li> <li>- przez teren przebiega uzbrojenie wodociągowe i elektroenergetyczne, ponadto przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</li> </ul>
9.	<p><b>Dąbrówka, działka 148/2</b> (pow. ok. 4,5ha)</p> <p>Obszar o długości niespełna 750 m bezpośrednio przylega do drogi powiatowej 1404W – od północnej strony. Obszar otoczony jest terenami użytkowymi rolniczo. W sąsiedztwie obszaru – po drugiej stronie drogi powiatowej występują głównie gospodarstwa rolne, a także budynki mieszkalne jednorodzinne. W południowej części obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV (linia relacji Pątnów – Podolszyce).</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV),</li> <li>- strefa adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</li> <li>- przez teren przebiega uzbrojenie wodociągowe i elektroenergetyczne, ponadto w południowej części obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV wraz pasem technologicznym (linia relacji Pątnów – Podolszyce).</li> </ul>
10.	<p><b>Jaworek, działki 30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1</b> (pow. ok. 26,5ha)</p> <p>Obszary bezpośrednio przylegają do dróg gruntowych, zaś teren działki 81/4 bezpośrednio przylega do drogi powiatowej nr 1452W. Obszary otoczone są terenami użytkowymi rolniczo oraz lasami. Wzdłuż dróg, w sąsiedztwie terenów, występują głównie gospodarstwa rolne, a także budynki mieszkalne jednorodzinne. Przez teren działki 81/4 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV (linia relacji Pątnów – Podolszyce) i ciek wodny zaś przez teren działki 60/1 napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV),</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej,</li> <li>- korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi),</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne oraz łąki i pastwiska,</li> <li>- fragmenty lasów (łączna powierzchnia około 2,9 ha),</li> <li>- zadrzewienia śródpolne, krzewy,</li> <li>- gospodarstwo rolne,</li> <li>- przez teren przebiega uzbrojenie wodociągowe i elektroenergetyczne i teletechniczne, a przez działkę nr 81/4 przebiega linia elektroenergetyczna napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV wraz pasem technologicznym (linia relacji Pątnów – Podolszyce).</li> </ul>
11.	<p><b>Leśniewice, działki 57/1, 57/2, 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95</b> (pow. ok. 14,3ha)</p> <p>Obszary bezpośrednio przylegają do dróg – teren działek 57/1 i 57/2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</li> <li>- zadrzewienia śródpolne,</li> </ul>

	<p>do drogi gruntowej – zaś pozostały teren przylega do drogi powiatowej nr 1453W. Obszary otoczone są terenami użytkowymi rolniczo oraz lasami. Wzdłuż dróg, w sąsiedztwie terenów, występują głównie gospodarstwa rolne, a także budynki mieszkalne jednorodzinne. Przez teren działek 57/1 i 57/2 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia a w pobliżu działki przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV i sieć gazowa 315 mm. Również przez teren działki 95 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Działki 190/93 i 190/95 stanowią koryto ciekłu wodnego. Na terenie działki 96/2 znajduje się zbiornik wodny.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV),</li> <li>– tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień,</li> <li>– obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – rolniczej,</li> <li>– akweny i ciekły wodne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gospodarstwo rolne,</li> <li>- przez teren przebiega uzbrojenie wodociągowe i elektroenergetyczne i teletechniczne, a przez teren działek 57/1 i 57/2 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Również przez teren działki 95 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</li> </ul>
12.	<p><b>Białotarsk, działki 116/2, 159/2</b> (pow. ok. 9,9ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi powiatowej nr 1407W. Obszar otoczony jest terenami użytkowymi rolniczo. W sąsiedztwie występują zabudowania – gospodarstwa rolne. Przez południową część obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. W północnej części znajduje się zbiornik wodny wraz z roślinnością i zadrzewieniami. Nieopodal południowej granicy obszaru przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy DN500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Gostynin oraz o średnicy DN1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Wronów.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV),</li> <li>– obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – rolniczej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne oraz łąki i pastwiska,</li> <li>- przez południową część obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia,</li> <li>na południe od działki 159/2 przebiegają sieci elektroenergetyczne średniego napięcia oraz gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy DN500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Gostynin oraz o średnicy DN1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Wronów.</li> </ul>
13.	<p><b>Kazimierzów, działka 106/2</b> (pow. ok. 6ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi gruntowej – od południowej strony. Wzdłuż drogi swój przebieg ma napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Obszar otoczony jest polami uprawnymi. Występują zabudowania – budynki mieszkalne jednorodzinne i gospodarstwa rolne. Nieopodal południowej granicy przebiega rzeka Skrwa Lewa.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium: tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</li> <li>- przez teren przebiega uzbrojenie wodociągowe i elektroenergetyczne zasilające sąsiednie zabudowania.</li> </ul>
14.	<p><b>Podgórze, działka 96/2</b> (pow. 3,8ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi dojazdowej (gruntowej) – od wschodniej strony. Obszar otoczony jest terenami użytkowymi rolniczo i lasami – głównie przy południowej części. Za północną granicą terenu przebiega droga gminna, wzdłuż której zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne i gospodarstwa rolne. W południowej części obszaru znajdują się małe zbiorniki wodne wraz z towarzyszącymi zadrzewieniami oraz roślinnością. W tej części obszaru swój przebieg mają: napowietrzna linia elektroenergetyczna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne oraz łąki i pastwiska</li> <li>- zadrzewienia śródpolne, krzewy (na powierzchni około 1,4 ha),</li> <li>- w południowej części terenu przebiegają: napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV wraz pasem technologicznym (linia</li> </ul>

	<p>220 kV (linia relacji Pątnów – Podolszyce) i napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV. Centralną część obszaru przecina ciek wodny.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień,</li> <li>- lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione,</li> <li>- korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).</li> </ul>	<p>relacji Pątnów – Podolszyce) oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz pasem technologicznym.</p>
15.	<p><b>Sałki, działka 112</b> (pow. ok. 1,6ha)</p> <p>Obszar położony jest w otoczeniu lasów. Po północnej stronie występują pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarstwa rolne. Przez teren przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy DN500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Gostynin oraz o średnicy DN1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Wronów – w północnej części, od strony przylegającej drogi gminnej 140230W. Południową część obszaru stanowi las.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione,</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe wskazane do zalesień,</li> <li>- korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne i rurociągi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</li> <li>- fragment lasu (około 0,36 ha),</li> <li>- w pobliżu terenu (w rejonie drogi gminnej i na północ od niej) przebiega uzbrojenie wodociągowe, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne.</li> <li>- przez teren przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy DN500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Gostynin oraz o średnicy DN1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Wronów – w północnej części, od strony przylegającej drogi gminnej.</li> </ul>
16.	<p><b>Zaborów Stary, działka 184/4</b> (pow. ok. 5,7ha)</p> <p>Obszar posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1417W. Obszar otoczony jest terenami użytkowymi rolniczo, zaś za południową granicą znajdują się zbiorniki wodne i ciek wodny rzeki Skrwy Lewej z liczną roślinnością i drzewami. W sąsiedztwie, po północno-wschodniej stronie występują zabudowania – gospodarstwa rolne. Przez obszar przebiega również ciek wodny.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium: doliny rzeczne Skrwy Lewej i Osetnicy - projektowane strefy przyrodniczo-krajobrazowe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne oraz łąki i pastwiska,</li> <li>- teren nieuzbrojony.</li> </ul>
17.	<p><b>Kozice, działka 114/1</b> (pow. ok. 9ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi wojewódzkiej nr 581. Obszar otoczony jest polami uprawnymi. Wzdłuż drogi wojewódzkiej występują liczne budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarstwa rolne. Przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz ciek wodny.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolnej (kl. III i IV).</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – rolnej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gospodarstwo rolne,</li> <li>- przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</li> </ul>
18.	<p><b>Gulewo, działka 74/1</b> (pow. ok. 3,1ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi gminnej. Obszar otoczony jest polami uprawnymi. Wzdłuż drogi gminnej występują rozproszone budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarstwa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny użytkowane rolniczo – użytki rolne,</li> <li>- zadrzewienia śródpolne,</li> </ul>



	<p>rolne. Przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz ciek wodny z roślinnością towarzyszącą. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru przebiega druga napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV),</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień,</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – rolniczej,</li> <li>- akweny i ciek wodne.</li> </ul>	<p>- przez teren przebiega uzbrojenie wodociągowe i elektroenergetyczne (napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia).</p>
19.	<p><b>Wrząca, działka 13/2</b> (pow. ok. 5,5ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega do drogi wojewódzkiej 265 – od północnej strony oraz do drogi gminnej - od południowej strony. Obszar otoczony jest terenami użytkowymi rolniczo. Wzdłuż drogi wojewódzkiej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, zaś wzdłuż drogi gminnej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. W północnej części obszaru występuje farma fotowoltaiczna, w południowej części obszaru przebiega ciek wodny.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strefa adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień,</li> <li>- akweny i ciek wodne.</li> </ul>	<p>- instalacja fotowoltaiczna,</p> <p>- tereny użytkowane rolniczo – łąki i pastwiska,</p> <p>- wzdłuż drogi wojewódzkiej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, zaś wzdłuż drogi gminnej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz uzbrojenie wodociągowe i telekomunikacyjne.</p>
20.	<p><b>Polesie, działki 27, 36/1</b> (pow. ok. 9,4ha)</p> <p>Obszary bezpośrednio przylegają do drogi gminnej – od zachodniej strony. Obszary otoczone są terenami użytkowymi rolniczo i lasem. Przez centralną część obszarów przechodzi napowietrzna linie elektroenergetyczna średniego napięcia. Część obszaru stanowi las.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium: tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV).</p>	<p>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne oraz łąki i pastwiska,</p> <p>- fragment lasu (około 1,5 ha),</p> <p>- przez centralną część działek przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia a w rejonie zachodnich granic działek przebiega uzbrojenie wodociągowe i teletechniczne.</p>
21.	<p><b>Pomorzanki, działka 36/1</b> (pow. ok. 1,4ha)</p> <p>Obszar bezpośrednio przylega wschodnią granicą do drogi krajowej – autostrady A1. W sąsiedztwie przebiega ponadto droga wojewódzka nr 581 (na południe od obszaru znajduje się nasyp wiaduktu drogi wojewódzkiej). Od strony północnej i zachodniej obszar otoczony jest terenami użytkowymi rolniczo i gruntami zadrzewionymi. Przez obszar przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia – jedna przecina teren, zaś druga przebiega wzdłuż zachodniej granicy. Wzdłuż zachodniej granicy przebiega również ciek wodny wraz z towarzyszącą roślinnością i drzewami. W sąsiedztwie występują również nieliczne gospodarstwa rolne.</p> <p>Dotychczasowe wskazanie w studium: tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV).</p>	<p>- tereny użytkowane rolniczo – grunty orne,</p> <p>- w sąsiedztwie znajduje się autostrada A1, przez teren działki przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia – jedna przecina teren, zaś druga przebiega wzdłuż zachodniej granicy, w pobliżu znajduje się też uzbrojenie wodociągowe (wzdłuż południowej granicy, i przy zachodniej granicy działki). Działka posiada też przyłącze wodociągowe.</p>

## 2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

*oraz diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy*

Obecnie powierzchnia analizowanych terenów głównie jest użytkowana rolniczo i położona jest w rejonie występowania sieci infrastruktury technicznej (przede wszystkim w pobliżu sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia).

Na pojedynczych terenach występują grunty leśne bądź zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne lub wzdłuż rowów i cieków, które mają charakter zieleni nieurządzonej. W pobliżu bądź na skraju terenów objętych zmianą Studium funkcjonuje i rozwija się zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa. Tereny objęte zmianą są przeważnie dobrze skomunikowane i położone są przeważnie przy drogach gminnych, powiatowych bądź wojewódzkich czy w jednym przypadku (Pomarzanki, działka 36/1) w pobliżu autostrady A1.

## 3. Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Obszar objęty zmianą studium położony jest głównie na terenach użytkowanych rolniczo, na pojedynczych terenach występują grunty leśne bądź zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne lub wzdłuż rowów i cieków, które mają charakter zieleni nieurządzonej. W pobliżu bądź na skraju terenów objętych zmianą Studium funkcjonuje i rozwija się zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa.

Tab. 3. Walory krajobrazowe na obszarach zmiany studium.

Obszar zmiany studium	Walory krajobrazowe
Marianka, działki 107/2, 108, 112/5	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze, kompleksy leśne, gospodarstwa rolne i drzewa rosnące przy drodze wojewódzkiej nr 265.
Sokołów, działka 142	Obszar otoczony jest terenami rolniczymi. W stronę wschodnią krajobraz kształtuje las, zaś w stronę zachodnią Autostrada A1.
Lipa, działka 99	Obszar otoczony jest lasami. Od strony północnej widać również zabudowania mieszkalne jednorodzinne i zabudowę zagrodową.
Zwoleń, działki 102, 105/1	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze, lasy i drzewa śródpolne. W sąsiedztwie obszaru, po jego wschodniej stronie, wzdłuż drogi powiatowej występują gospodarstwa rolne. We wschodniej części terenu działek przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.
Osiny, działki 260/3, 262/5, 263/4, 264	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze, gospodarstwa rolne, lasy od zachodniej strony i drzewa śródpolne. Autostrada A1 (w odległości około 200 od obszaru zmiany studium) oraz Miejsce Obsługi Podróżnych – MOP Strzelce, oddzielone są wysokimi drzewami, co nie wpływa negatywnie na krajobraz
Helenów, działka 107	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze, gospodarstwa rolne oraz drzewa wzdłuż rzeki Skrwy. W południowej części terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
Sierakówek, działka 206/3	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze i drzewa rosnące przy drodze gminnej. W każdym kierunku zauważyć można również zabudowania mieszkalne jednorodzinne i zabudowę zagrodową. W kierunku północnym i zachodnim horyzont krajobrazu uzupełnia las. W południowej części terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.
Ruszków, działka 89/1, 75/6	W kierunku północnym obszar otoczony jest głównie przez tereny rolnicze, gospodarstwa rolne i inne zabudowania, w kierunku południowy przez lasy.

	Krajobraz kształtują również drzewa rosnące przy drodze wojewódzkiej nr 581. Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.
Dąbrówka, działka 148/2	Obszar jest otoczony terenami rolniczymi. Od północy widać głównie gospodarstwa rolne – wzdłuż drogi powiatowej 1404W. Od południowej strony występują gęste zadrzewiani na ciekach i zbiornikach wód powierzchniowych. Widok na południe kształtuje również linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia.
Jaworek, działki 30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze, kompleksy leśne, gospodarstwa rolne i drzewa rosnące przy drodze powiatowej nr 1452W. Przez obszar przebiega linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia, która przecina krajobraz.
Leśniewice, działki 57/1, 57/2, 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95	Obszar jest otoczony terenami rolniczymi – głównie od zachodniej i wschodniej strony. W kierunku północnym krajobraz kształtuje las. Widok w stronę południową kształtują zabudowania mieszkalne jednorodzinne i zabudowę zagrodową wzdłuż drogi gminnej. Przez teren działek 57/1 i 57/2 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Również przez teren działki 95 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.
Białotarsk, działki 116/2, 159/2	Obszar jest otoczony terenami rolniczymi oraz gospodarstwami rolnymi. Przez południową część obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, na południe od działki 159/2 przebiegają sieci elektroenergetyczne średniego napięcia.
Kazimierzów, działka 106/2	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze oraz drzewa wzdłuż rzeki Skrwy. Od strony północnej widać również zabudowania mieszkalne jednorodzinne i zabudowę zagrodową.
Podgórze, działka 96/2	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze i kompleksy leśne. W kierunku północnym wzdłuż drogi gminnej widać również zabudowania mieszkalne jednorodzinne i zabudowę zagrodową. W południowej części obszaru przebiega linia elektroenergetyczna najwyższego i wysokiego napięcia.
Sałki, działka 112	Obszar otoczony jest lasami. Od strony północnej widać również zabudowania mieszkalne jednorodzinne i zabudowę zagrodową.
Zaborów Stary, działka 184/4	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze, lasy, gospodarstwa rolne, drzewa i roślinność wzdłuż cieku wodnego przebiegającego od południowej strony obszaru.
Kozice, działka 114/1	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze i drzewa rosnące przy drodze wojewódzkiej nr 581. Wzdłuż tej drogi widać również zabudowania mieszkalne jednorodzinne i zabudowę zagrodową. Przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Wzdłuż drogi wojewódzkiej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, zaś wzdłuż drogi gminnej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia.
Gulewo, działka 74/1	Obszar jest otoczony terenami rolniczymi. Wzdłuż drogi gminnej krajobraz kształtowany jest przez gospodarstwa rolne. W tle, na horyzoncie w stronę zachodnią widoczne są lasy. Przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia.
Wrząca, działka 13/2	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze, gospodarstwa rolne i drzewa rosnące przy drodze wojewódzkiej nr 265. Na obszarze zlokalizowana jest farma fotowoltaiczna. Od strony północnej i południowej widać również zabudowania mieszkalne jednorodzinne i zabudowę zagrodową.
Polesie, działki 27, 36/1	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze, kompleksy leśne i gospodarstwa rolne. Przez centralną część działek przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.
Pomarzanki, działka 36/1	Krajobraz jest kształtowany głównie przez tereny rolnicze i pojedyncze drzewa śródpolne. Krajobraz w kierunku zachodnim i południowym przecinają droga

	krajowa – Autostrada A1 oraz biegnąca w sąsiedztwie droga wojewódzka nr 581. Kierunek wschodni to widok na liczne kompleksy leśne, a także pojedyncze gospodarstwa rolne. Przez teren działki przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia – jedna przecina teren, zaś druga przebiega wzdłuż zachodniej granicy.
--	--

Jeden obszar zlokalizowany jest w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, jeden obszar zlokalizowany jest w Otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, a dziewięć obszarów znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu – Doliny Skrwy Lewej.

Tab. 4. Położenie obszarów zmiany studium względem określonych form ochrony przyrody

Obszar zmiany studium	odległość od:					
	Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy/ Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy - otulina	Rezerваты	Obszar Chronionego Krajobrazu – Dolina Skrwy Lewej	Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe	Użytki ekologiczne	Pomniki przyrody
Marianka, działki 107/2, 108, 112/5	17 m	5,8 km (od Rezerwatu Lubaty)	1,4 km	1,4 km (od Jeziora Gosciąż)	3,3 km (od użytku 324)	2,2 km (Grupa drzew)
Sokołów, działka 142	10,0 km	4,8 km (od Rezerwatu Dolina Skrwy)	900 m	11 km (od Jeziora Gosciąż)	2,9 km (od użytku 322)	3,5 km (Grupa drzew)
Lipa, działka 99	6,4 km	650 m (od Rezerwatu Dolina Skrwy)	<u>Znajduje się w granicach</u>	7,9 km (od Jeziora Gosciąż)	1,1 km (od użytku 340)	2,2 km (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Zwoleń, działki 102, 105/1	2,0 km	3,3 km (od Rezerwatu Osetnica)	<u>Znajduje się w granicach</u>	5,2 km (od Jeziora Sumino)	3,0 km (od użytku 315)	2,6 km (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Osiny, działki 260/3, 262/5, 263/4, 264	11,2 km	4,3 km (od Rezerwatu Dolina Skrwy)	<u>Znajduje się w granicach</u>	13,1 km (od Jeziora Gosciąż)	300 m (od użytku 323)	4,0 km (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Helenów, działka 107	<u>Znajduje się w granicach otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego</u>	1,6 km (od Rezerwatu Komory)	2,5 km	1,8 km (od Jeziora Lucieńskie)	2,0 km (od użytku 325)	700 m (Lipa drobnolistna - Tilia cordata)
Sierakówek, działka 206/3	10,3 km	900 m (od Rezerwatu Dolina Skrwy)	25 m	11,0 km (od Jeziora Gosciąż)	1,7 km (od użytku 333)	2,5 km (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Ruszków, działka 89/1,	5,1 km	2,8 km (od	<u>Znajduje się w granicach</u>	6,0 km (od Jeziora	1,5 km (od użytku	3,4 km (Dąb

75/6		Rezerwatu Dolina Skrwy i Drzewce)		Gosciąż)	340)	szypułkowy - Quercus robur)
Dąbrówka, działka 148/2	<b>850 m</b>	<b>6,1 km</b> (od Rezerwatu Dybanka)	<b>1,0 km</b>	<b>2,0 km</b> (od Jeziora Gosciąż)	<b>3,1 km</b> (od użytku 324)	<b>5,4 km</b> (Pomnik przyrody jest fragmentem lasu porośniętego bluszczem. Zajmuje on powierzchnię 0,2 ha)
Jaworek, działki 30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1	<b>1,7 km</b>	<b>2,2 km</b> (od Rezerwatu Osetnica)	<u><b>Znajduje się w granicach</b></u>	<b>5,0 km</b> (od Jeziora Sumino)	<b>2,5 km</b> (od użytku 303)	<b>2,5 km</b> (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Leśniewice, działki 57/1, 57/2, 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95	<b>6,9 km</b>	<b>1,2 km</b> (od Rezerwatu Drzewce)	<b>1,0 km</b>	<b>9,6 km</b> (od Jeziora Gosciąż)	<b>900 m</b> (od użytku 298)	<b>350 m</b> (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Białotarsk, działki 116/2, 159/2	<b>2,8 km</b>	<b>7,4 km</b> (od Rezerwatu Dybanka)	<b>3,4 km</b>	<b>14,0 km</b> (od Jeziora Gosciąż)	<b>5,5 km</b> (od użytku 324)	<b>7,2 km</b> (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Kazimierzów, działka 106/2	<u><b>Znajduje się w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego</b></u>	<b>1,2 km</b> (od Rezerwatu Komory)	<b>2,7 km</b>	<b>1,5 km</b> (od Jeziora Lucieńskie)	<b>2,0 km</b> (od użytku 310)	<b>1,0 km</b> (Grupa drzew)
Podgórze, działka 96/2	<b>1,3 km</b>	<b>1,6 km</b> (od Rezerwatu Osetnica)	<u><b>Znajduje się w granicach</b></u>	<b>4,8 km</b> (od Jeziora Sumino)	<b>2,7 km</b> (od użytku 302)	<b>1,5 km</b> (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Sałki, działka 112	<b>6,4 km</b>	<b>650 m</b> (od Rezerwatu Dolina Skrwy)	<u><b>Znajduje się w granicach</b></u>	<b>7,9 km</b> (od Jeziora Gosciąż)	<b>1,1 km</b> (od użytku 340)	<b>2,3 km</b> (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Zaborów Stary, działka 184/4	<b>8,1 km</b>	<b>2,7 km</b> (od Rezerwatu Dolina Skrwy)	<u><b>Znajduje się w granicach</b></u>	<b>9,1 km</b> (od Jeziora Gosciąż)	<b>1,1 km</b> (od użytku 331)	<b>5,6 km</b> (Grupa drzew)
Kozice, działka 114/1	<b>4,0 km</b>	<b>1,9 km</b> (od Rezerwatu Dybanka)	<u><b>Znajduje się w granicach</b></u>	<b>4,7 km</b> (od Jeziora Gosciąż)	<b>2,9 km</b> (od użytku 340)	<b>1,8 km</b> (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Gulewo, działka 74/1	<b>3,4 km</b>	<b>11,2 km</b> (od	<b>6,6 km</b>	<b>6,7 km</b> (od Jeziora	<b>2,1 km</b> (gmina	<b>7,2 km</b> (Klon

		Rezerwatu Dybanka)		Gosciąż)	Baruchowo)	pospolity (Klon zwyczajny) - Acer platanoides)
Wrząca, działka 13/2	<b>1,3 km</b>	<b>4,4 km</b> (od Rezerwatu Dybanka)	<b>10 m</b>	<b>1,5 km</b> (od Jeziora Gosciąż)	<b>1,5 km</b> (od użytku 324)	<b>3,2 km</b> (Pomnik przyrody jest fragmentem lasu porośniętego bluszczem. Zajmuje on powierzchnię 0,2 ha)
Polesie, działki 27, 36/1	<b>3,6 km</b>	<b>4,0 km</b> (od Rezerwatu Dybanka)	<b>1,1 km</b>	<b>4,5 km</b> (od Jeziora Gosciąż)	<b>4,9 km</b> (od użytku 324)	<b>3,8 km</b> (Dąb szypułkowy - Quercus robur)
Pomarzanki, działka 36/1	<b>9,9 km</b>	<b>6,3 km</b> (od Rezerwatu Dolina Skrwy)	<b>2,4 km</b>	<b>11,1 km</b> (od Jeziora Gosciąż)	<b>4,0 km</b> (od użytku 320)	<b>2,2 km</b> (Grupa drzew)

Zgodnie z powyższą tabelą, jeden obszar zlokalizowany jest w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego (obszar Kazimierzów dz. nr ewid. 106/2), jeden obszar zlokalizowany jest w Otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego (Helenów dz. nr ewid. 107), a dziewięć obszarów znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dolina Skrwy Lewej.

Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy jest ważnym elementem naturalnego korytarza ekologicznego łączącego Kampinoski Park Narodowy z Puszczą Bydgoską i dalej – z Borami Tucholskimi. W Parku występuje bogactwo form morfologicznych, w tym rynny subglacjalne, ozy, poziomy terasowe Wisły. Z okresu postglacjalnego pochodzi jeden z największych w Polsce kompleks wydm śródlądowych. Na terenie GWPK znajduje się ponad 40 jezior. Jezioro Rakutowskie wraz z otaczającymi podmokłościami wpisano do rejestru międzynarodowych obszarów cennych dla ptaków, szczególnie wodno-błotnych („Błota Rakutowskie”). Lasy i bory zajmują ponad 62% powierzchni parku: przeważają bory sosnowe i mieszane. W dolinach rzek i wokół jezior występują podmokłe lasy liściaste. W Parku występuje około 800 gatunków roślin, spośród których około 180 to gatunki rzadkie w skali regionu, a około 50 objętych jest ochroną prawną, w tym: widłak goździsty, lilia złotogłów, sasanka łąkowa, naparstnica zwyczajna, storczyk szerokolistny. Ogólna powierzchnia GWPK wynosi 38.950 ha, zaś strefy ochronnej (otuliny) 14.195 ha

Obszar Chronionego Krajobrazu – Dolina Skrwy Lewej położony jest na granicy południowej części Równiny Urszulewskiej i Równiny Raciąskiej i chroni wyróżniające się krajobrazowo i przyrodniczo tereny o różnych typach ekosystemów.

Na terenie gminy Gostynin zlokalizowanych jest 5 rezerwatów przyrody, których celem ochrony jest zachowanie w stanie naturalnym zbiorowisk boru mieszanego, grądu z pomnikowymi dębami i olsu oraz nadbrzeżnych szuwarów. Łączna powierzchnia rezerwatów na terenie gminy Gostynin wynosi 193,39 ha.

Celem ochrony zespołu przyrodniczo-krajobrazowego jest zachowanie ekosystemu będącego siedliskiem i ostoją chronionych i zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt.

Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt, i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

#### 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Tab. 5. Walory krajobrazowe i zabytki na obszarach zmiany studium.

Obszar zmiany studium	Stanowiska archeologiczne
Marianka, działki 107/2, 108, 112/5	brak
Sokołów, działka 142	brak
Lipa, działka 99	brak
Zwoleń, działki 102, 105/1	brak
Osiny, działki 260/3, 262/5, 263/4, 264	cztery stanowiska archeologiczne o numerach: 54-50/4, 54-50/5, 54-50/13 i 54-50/14
Helenów, działka 107	cztery stanowiska archeologiczne o numerach: 51-51/19, 51-51/22, 51-51/98 i 51-51/99
Sierakówek, działka 206/3	brak
Ruszków, działka 89/1, 75/6	brak
Dąbrówka, działka 148/2	brak
Jaworek, działki 30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1	dwa stanowiska archeologiczne o numerach: 52-52/37 i 52-52/38.
Leśniewice, działki 57/1, 57/2, 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95	brak
Białotarsk, działki 116/2, 159/2	brak
Kazimierzów, działka 106/2	stanowisko archeologiczne o numerze 51-51/91.
Podgórze, działka 96/2	brak
Sałki, działka 112	brak
Zaborów Stary, działka 184/4	dwa stanowiska archeologiczne o numerach: 52-50/31 i 53-50/92.
Kozice, działka 114/1	niewielki fragment obszaru występowania stanowiska archeologicznego o nr 52-51/44.
Gulewo, działka 74/1	brak
Wrząca, działka 13/2	fragment obszaru występowania stanowiska archeologicznego o nr 52-52/19.
Polesie, działki 27, 36/1	brak
Pomarzanki, działka 36/1	brak

Źródło: stanowiska archeologiczne w gminnej ewidencji zabytków na podkładzie mapy topograficznej w skali 1:10 000.

Na obszarach zmiany studium, oprócz stanowisk archeologicznych, nie występują inne obiekty zabytkowe chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ponadto na terenach objętych zmianą studium nie występują dobra kultury współczesnej.



## **5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych**

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy, z uwzględnieniem z art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).) w studium uwzględnia się rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Na terenie gminy obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Obszary zmiany studium obszary zmiany studium położone są na krajobrazach o typie: 6-wiejskim, 3-leśnym i 2-bagiennie-łąkowym (głównie bezleśnym). Jeden obszar (Kazimierzów, działka 106/2) położony jest w krajobrazie priorytetowym – kod 14-315.36-023. Poniżej, w tabeli 6., przedstawione zostały rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, w których znajdują się obszary zmiany studium.

Zarówno na obszarze priorytetowym, jak i na pozostałych typach krajobrazu, wskazanych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego nie zakazano rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – farm fotowoltaicznych. W audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego wskazano, dla części wyznaczonych typów krajobrazu, że rozwój odnawialnych źródeł energii winien się odbywać z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz. Przy opracowaniu projektu zmiany studium wzięto pod uwagę konkretne uwarunkowania przestrzenne i przyrodnicze, w tym krajobrazowe dla poszczególnych obszarów będących przedmiotem zmiany studium. Wskazać przy tym należy, że kierunkowy charakter studium i fakt, że dokument ten nie stanowi prawa miejscowego oznacza, że konkretyzacja wskazanych założeń kierunków studium jak również ich wpływ na krajobraz będzie miała miejsce w przypadku opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekty planów miejscowych wymagają uzgodnienia z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, tym samym konkretyzacja ustaleń kierunkowych studium będzie możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego i po uzgodnieniu konkretnych zapisów planu z zarządem województwa.

Kierunki wprowadzonych zmian w studium wyznaczają również tereny lasów, tereny zadrzewione i zakrzewione. Te tereny ograniczają zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zapobiegając tym samym fragmentacji kompleksów leśnych. Wprowadzone tereny upraw rolnych i obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej, ograniczają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, utrzymując tym samym rolniczy charakter krajobrazu. Studium wyznacza również strefy przyrodniczo-krajobrazowe oraz akweny i ciek wodne w celu przeciwdziałania niekorzystnym zmianom stosunków wodnych, a także wyznacza strefę 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. W projekcie zmiany studium, na terenie oznaczonym symbolem ZK (strefy przyrodniczo-krajobrazowe) ustalono nakaz zachowania funkcji terenów otwartych, z dopuszczeniem wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień oraz z dopuszczeniem rolniczego użytkowania terenów, a także zakaz zabudowy. Wprowadzone ustalenia mogą ograniczać presję zabudowy na wyznaczonych terenach z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych oraz wskazuje konkretne tereny o zakładanych kierunkach rozwoju.



Tab. 6. Wykaz krajobrazów w granicach zmiany studium (w oparciu o audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego).

Obszar zmiany studium	Kod krajobrazu	Kod i nazwa typu krajobrazu	Kod i nazwa podtypu krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Krajobraz priorytetowy	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
Marianka, działki 107/2, 108, 112/5	14-315.57-004	6 wiejskie	6d - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	krajobrazy równinne	nie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu</li> </ul>
	14-315.36-017	6 wiejskie	6c - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	krajobrazy dolin	nie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów</li> </ul>

			<p>przestrzennych miejscowości,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagę wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> </ul>

			<p>zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą asowych</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą wo czonych rolnych</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów</li> </ul>

			<p>krajobrazowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z</li> </ul>

			<p>krajobrazowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>ominacja y isk</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania,</li> <li>• Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych,</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą o h ch pól łak i</p>	<p>krajobrazy dolin</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych,</li> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>omawia</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz</li> </ul>

wielkości			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
przewagą wo czonych rolnych ch pola wielkości	krajobrazy równinne	nie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów</li> </ul>

		<p>zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagę wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> </ul>



<p>przewagą masowych</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą ekologiczną i ekonomiczną w obszarach rolnych o małej wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów</li> </ul>

			<p>"uchwał krajobrazowych",</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.</li> </ul>
<p>przewagę wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców</li> </ul>

			<p>zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą wo czonych rolnych</p>	<p>krajobrazy dalekie</p>	<p>TAK</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych,</li> <li>• Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.</li> </ul>
<p>przewagą o h ch pól łąk i</p>	<p>krajobrazy dolin</p>	<p>nie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolnej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych,</li> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji</li> </ul>

			<p>oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwanego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwanego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej,</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą asowych</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> </ul>

<p>przewagę wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagę asowych</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> </ul>



			<p>kulturowego,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazy równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>

wielkości			<p>krajobrazowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwarteo charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
przewagą wo czonych rolnych ch małe	krajobrazy dolin	nie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,</li> <li>• Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał</li> </ul>

			<p>zasad zrównoważonego rozwoju,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą wo czonych rolnych ch pola wielkości</p>	<p>krajobrazu równinne</p>	<p>nie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li> </ul>
<p>przewagą wo</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,</li><li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,</li><li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",</li><li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</li><li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,</li><li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,</li><li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.</li></ul>
--	--	--

dytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

## **6. Warunki i jakości życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem**

Zgodnie z danymi GUS (BDL) na terenie gminy, na koniec 2022 r. zamieszkuje 11 809 osób. Obserwowany jest dalszy spadek liczby mieszkańców oraz spadek odsetka ludności w wieku przedprodukcyjnym, wzrost odsetka ludności w wieku produkcyjnym oraz w wieku poprodukcyjnym, co wskazuje, że występuje proces starzenia się społeczeństwa. Liczba ludności w okresie od 2013 roku do 2021 systematycznie spadała (z 12 185 do 11 787 osób), co spowodowane jest ujemną wartością wskaźnika przyrostu naturalnego. Wydatki z budżetu gminy na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej w 2022 roku stanowiły 20,26% z ogółu wydatków budżetu gminy, a w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosiły 1322,31 zł. W 2022 roku średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na terenie gminy Gostynin wynosiła 86,1m<sup>2</sup>, przy przeciętnej liczbie izb w mieszkaniu 4,15 (przy wartości 3,96 w 2012 r.), i przeciętnej liczbie osób na jedno mieszkanie wynoszącej 2,92 (przy wartości 3,14 w 2012 r.). Na terenie województwa mazowieckiego w 2022 r. przeciętna liczba izb w mieszkaniu wynosiła 3,65 (w miastach 3,34, na wsi 4,46). Największą ich liczbą charakteryzował się powiat ostrołęcki (4,82), a najmniejszą m.st. Warszawa (3,07). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w województwie mazowieckim w 2022 wyniosła 73,9 m<sup>2</sup> (w miastach 64,3 m<sup>2</sup>, na wsi 99,8 m<sup>2</sup>). W przeliczeniu na 1 osobę dawało to średnio 33,3 m<sup>2</sup> (w miastach 32,7 m<sup>2</sup>, na wsi 34,4 m<sup>2</sup>). Poza wzrostem liczby budynków o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy, zauważa się również wzrost udziału obiektów, które wyposażone są w przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W 2022 roku do sieci wodociągowej podłączonych było 91,4% wszystkich budynków mieszkalnych – było to o ponad 5% więcej niż w 2017 roku. Dodatkowo, w 2022 roku z kanalizacji sanitarnej korzystało 12,1% wszystkich omawianych obiektów – w stosunku do 2017 roku udział ten zwiększył się o przeszło 2%.

W gminie Gostynin obserwuje się systematyczny wzrost dochodów ogólnych. W 2012 roku do budżetu jednostki wpłynęło ponad 32,1 mln zł, przy czym 10 lat później, kwota ta wyniosła przeszło 74,8 mln. W 2022 roku dochód ogólny gminy tworzony był w 34% przez dochody własne, 28% środków obejmowało subwencje ogólne, a pozostałe 38% wpłynęło z innych, źródeł. Stopa bezrobocia w 2022 roku wyniosła 5,6%, przy średniej w województwie mazowieckim wynoszącej 4,7%.

Istniejąca zabudowa w granicach zmiany studium dostępna jest z przyległych dróg i możliwy jest swobodny dostęp do poszczególnych terenów z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. W zakresie potrzeb społeczno-gospodarczych oraz dostępu do usług publicznych to zapewnia je głównie miasto Gostynin.

## **7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Tereny objęte zmianą studium nie są narażone na zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Wyjątkiem są zdarzenia losowe wynikające z awarii i oddziaływania systemów infrastrukturalnych:

### **a) rurociągów do przesyłu gazu:**

- dotyczy to terenu zmiany studium w granicach obrębu Lipa, działka o nr ewid. 99 oraz obrębu Sałki, działka o nr ewid. 112 – gdzie w północnej części terenu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz z obszarem strefy kontrolowanej,

### **b) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia:**

- dotyczy to terenu zmiany studium w granicach obrębu Dąbrówka, działka o nr ewid. 148/2 – gdzie w południowej części terenu przebiega linia elektroenergetyczna 220 kV (linia relacji Pątnów – Podolszyce) wraz z pasem technologicznym,

- dotyczy to terenu zmiany studium w granicach obrębu Jaworek, działka o nr ewid. 81/4 – gdzie w środkowej części działki przebiega linia elektroenergetyczna 220 kV (linia relacji Pątnów – Podolszyce) wraz z pasem technologicznym,
- dotyczy to terenu zmiany studium w granicach obrębu Podgórze, działka o nr ewid. 96/2 – gdzie w środkowej części obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym, a w południowej części terenu przebiega linia elektroenergetyczna 220 kV (linia relacji Pątnów – Podolszyce) wraz z pasem technologicznym.

Ponadto pewnego rodzaju zagrożenie dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia stanowią również wskazane na rysunku studium obszary predysponowane do występowania ruchów masowych dotyczy to terenu zmiany studium w granicach działek o nr ewid. 107/2, 108, 112/5, obręb Marianka oraz w granicach działki o nr ewid. 148/2, obręb Dąbrówka.

## **8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy, z uwzględnieniem art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).) w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

W art. 10 ust. 5 ww. ustawy (z uwzględnieniem z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) wskazuje się ponadto, że: dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2), rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1), oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2) i 3), a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1):

- a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2) i 3),
  - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2) i 3), maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2) i 3), oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4) lit. a), poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku, gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5) lit. b), przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5) lit. a), dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej;

Zgodnie z art. 10 ust. 6 i 7 (z uwzględnieniem z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę: 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat; 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzebę zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin opracowano na podstawie art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.), z uwzględnieniem z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688). Dokument ten stanowi podstawę do określenia potrzeb i możliwości rozwoju funkcjonalnoprzestrzennego gminy i jest jednym z elementów analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Wskazać przy tym należy, że zmiana studium wynika z niższych walorów agroekologicznych terenu opracowania, co powoduje wzrost aktywizacji gospodarczej związanej z działalnością pozarolniczą oraz wzrost zainteresowania wprowadzaniem odnawialnych źródeł energii na terenach gruntów rolnych, zwłaszcza tych które położone są w pobliżu sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia. Tereny objęte zmianą studium częściowo są również zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową, stąd konieczność szczegółowego przeanalizowania zagadnień bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

## 8.1. Analiza ekonomiczna, środowiskowa, społeczna, prognoza demograficzna oraz prognoza możliwości finansowych gminy

### 8.1.1. Analiza ekonomiczna

Zgodnie ze stanowiskiem Głównego Urzędu Statystycznego, na finanse publiczne jednostki terytorialnej składają się procesy obejmujące gromadzenie środków publicznych oraz ich rozdysponowywanie. Do wspomnianych środków zalicza się, między innymi, dochody i wydatki jednostki, dotacje celowe z budżetu państwa czy budżetu Unii Europejskiej, a także subwencje ogólne. Subwencje ogólne są przekazywane przez organy państwowe na zadania własne gmin i stanowią, łącznie z dochodami własnymi, podstawę do planowania wydatków budżetowych na dany rok. O przeznaczeniu środków przekazanych w ramach subwencji decyduje organ stanowiący – Rada Gminy.

Odnosząc się do danych zebranych w tab. 7., w gminie Gostynin obserwuje się systematyczny wzrost dochodów ogólnych. W 2012 roku do budżetu jednostki wpłynęło ponad 32,1 mln zł, przy czym 10 lat później, kwota ta wyniosła przeszło 74,8 mln. W 2022 roku dochód ogólny gminy tworzony był w 34% przez dochody własne, 28% środków obejmowało subwencje ogólne, a pozostałe 38% wpłynęło z innych, źródeł.

Zgodnie z art. 4 ust. 1. Ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. 2022 poz. 2267 ze zm.) źródłami dochodów własnych gminy są: wpływy z podatków: od nieruchomości, rolnego, leśnego, od środków transportowych, dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej, od spadków i darowizn, od czynności cywilnoprawnych; wpływy z opłat: skarbowej, targowej, miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów, innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów; dochody uzyskiwane przez gminne jednostki budżetowe oraz wpłaty od gminnych zakładów budżetowych; dochody z majątku gminy; spadki, zapisy i darowizny na rzecz gminy; dochody z kar pieniężnych i grzywien określonych w odrębnych przepisach; 5,0% dochodów uzyskiwanych na rzecz budżetu państwa w związku z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych ustawami, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej; odsetki od pożyczek udzielanych przez gminę, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej; odsetki od nieterminowo przekazywanych należności stanowiących dochody gminy; odsetki od środków finansowych gromadzonych na rachunkach bankowych gminy, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej; dotacje z budżetów innych jednostek samorządu terytorialnego; inne dochody należne gminie na podstawie odrębnych przepisów.

Tab. 7. Dochody ogólne gminy Gostynin w latach 2012, 2017 i 2022

Kategoria dochodu	2012	2017	2022
dochody ogółem [zł]	32 167 146	47 441 658	74 823 037
dochody własne [zł]	10 010 266	11 555 426	25 646 732
subwencja ogólna [zł]	14 648 597	17 494 769	20 973 709

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Wydatki gminy związane są z realizacją zadań, do których należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz zadania własne zaspakajające zbiorowe potrzeby wspólnoty (zgodnie z art. 6 i 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz.U. 2023 poz. 40 ze zm.). Wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego można podzielić pod względem przeznaczenia na dwie grupy:

- wydatki bieżące – związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania poszczególnych obiektów jednostek samorządu terytorialnego i zaspokajaniem bieżących potrzeb wynikających z realizacji zadań,



- wydatki inwestycyjne – służące podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego.

Zgodnie z poniższą tabelą, w gminie Gostynin w 2012 roku na realizację zadań przeznaczono ponad 31,5 mln zł, w 2017 roku było to 47,8 mln. W 2022 roku kwota ta wyniosła przeszło 77,0 mln zł, przy czym prawie 88% przeznaczono na wydatki bieżące.

Tab. 8. Wydatki gminy Gostynin w latach 2012, 2017 i 2022

Wydatki	2012	2017	2022
wydatki ogółem [zł]	31 512 319	47 822 952	77 062 092
wydatki bieżące [zł]	28 279 850	41 102 097	67 612 313
wydatki inwestycyjne [zł]	3 232 469	6 720 855	9 449 779

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 9. przedstawia zestawienie dochodów ogółem i wydatków ogółem w gminie Gostynin w wybranych latach. Warto zauważyć, iż w 2012 roku do budżetu omawianej jednostki terytorialnej wpłynęło więcej pieniędzy, niż poświęcono na wydatki bieżące i inwestycyjne – różnica ta wyniosła 564,7 tys. zł. W następnych badanych okresach zauważono odwrotną zależność, gdyż z budżetu gminy ubywało więcej pieniędzy niż zanotowano dochodów. W 2017 roku przewaga wydatków nad dochodami wyniosła -381,3 tys. zł, a w 2022 roku – przeszło -2,239 mln zł.

Tab. 9. Budżet gminy Gostynin w latach 2012, 2017 i 2022

wydatki	2012	2017	2022
dochody ogółem [zł]	32 167 146	47 441 658	74 823 037
wydatki ogółem [zł]	31 512 319	47 822 952	77 062 092
saldo [zł]	+ 654 827	- 381 294	- 2 239 055

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Na wydatki bieżące gminy, które jak wskazano powyżej stanowią większość ogólnych wydatków – składają się między innymi wydatki zamieszczone w tab. 10. Spośród nich wyróżnić należy kategorię poświęconą oświacie i wychowaniu oraz zadaniom z zakresu realizacji polityki społecznej, na które to przeznacza się największe nakłady kapitału finansowego gminy.

Tab. 10. Wydatki bieżące gminy Gostynin wg kategorii w latach 2012, 2017 i 2022

<b>kategoria wydatków</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>	<b>2022</b>
Dział 010 - Rolnictwo i łowiectwo	2 821 098,05	1 857 154,36	1 930 688,44
Dział 150 - Przetwórstwo przemysłowe	146,21	0,00	0,00
Dział 400 - Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i wodę	34 522,71	65 651,21	1 491 665,11
Dział 600 - Transport i łączność	2 051 463,33	3 977 025,59	5 354 672,75
Dział 630 - Turystyka	17 427,65	0,00	209 262,10
Dział 700 - Gospodarka mieszkaniowa	729 281,52	564 221,60	420 764,81
Dział 710 - Działalność usługowa	201 716,41	71 605,67	169 951,53
Dział 720 - Informatyka	0,00	18 480,00	0,00
Dział 750 - Administracja publiczna	3 075 252,61	3 974 734,10	7 642 372,98

Dział 751 - Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa	2 065,00	2 485,00	2 531,00
Dział 752 - Obrona narodowa	0,00	500,00	0,00
Dział 754 - Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	442 924,10	556 467,62	1 799 081,68
Dział 756 - Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem	0,00	0,00	0,00
Dział 757 - Obsługa długu publicznego	185 919,21	64 788,11	58 952,79
Dział 801 - Oświata i wychowanie	12 732 177,96	16 737 464,20	22 327 568,97
Dział 851 - Ochrona zdrowia	214 866,91	138 788,78	136 277,03
Dział 852 - Pomoc społeczna	6 338 458,56	2 790 140,23	5 042 402,73
Dział 853 - Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	226 381,78	0,00	10 572 760,21
Dział 854 - Edukacyjna opieka wychowawcza	499 390,53	316 389,78	253 703,78
Dział 855 - Rodzina	-	14 392 914,57	10 542 298,70
Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	1 184 882,88	1 091 785,58	7 273 463,71
Dział 921 - Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	754 343,40	1 106 359,36	1 217 008,04
Dział 925 - Ogrody botaniczne i zoologiczne oraz naturalne obszary i obiekty chronionej przyrody	0,00	0,00	73 831,40
Dział 926 - Kultura fizyczna i sport	-	-	-
Dział 926 - Kultura fizyczna	0,00	95 996,50	542 834,01

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

### 8.1.2. Analiza środowiskowa

Na terenie gminy Gostynin występują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Skrzy Lewej,
- Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy,
- Otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego,
- zespoły przyrodniczo – krajobrazowe,
- rezerваты przyrody,
- użytki ekologiczne,
- pomniki przyrody.

Na terenie parku krajobrazowego obowiązuje rozporządzenie Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 r. w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 120 poz. 3562, ze zm.). Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Na terenie gminy Gostynin zlokalizowanych jest 5 rezerwatów przyrody, których celem ochrony jest zachowanie w stanie naturalnym zbiorowisk boru mieszanego, grądu z pomnikowymi dębami i olsu oraz nadbrzeżnych szuwarów. Łączna powierzchnia rezerwatów na terenie gminy Gostynin wynosi 193,39 ha.

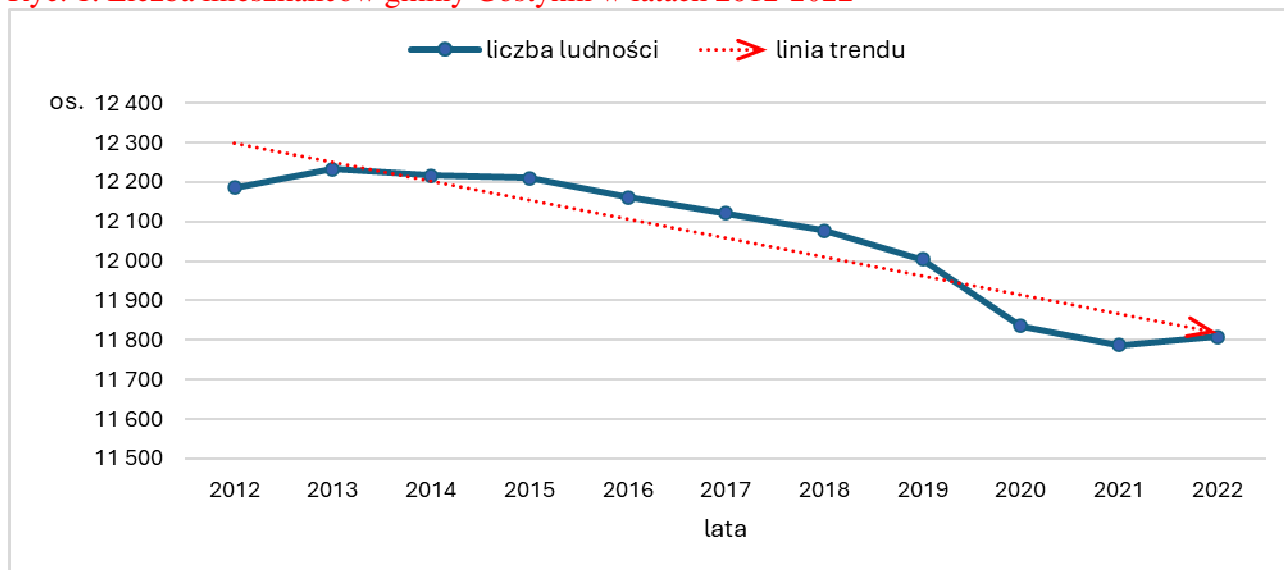
Przy wyznaczaniu nowych obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie istotne jest uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych. Oraz uwzględnienie stanowisk organów zajmujących się ochrona przyrody – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### 8.1.3. Analiza społeczna

Populacja gminy Gostynin i zmiany w strukturze zaludnienia

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2022 r. gminę Gostynin zamieszkiwało 11 809 mieszkańców. Liczba ludności w okresie od 2013 roku do 2021 systematycznie spadała (z 12 185 do 11 787 osób), co spowodowane jest ujemną wartością wskaźnika przyrostu naturalnego. W 2022 roku, w porównaniu do roku poprzedniego, liczba mieszkańców nieznacznie wzrosła. Niemniej jednak, mając na uwadze dane opublikowane w Banku Danych Lokalnych, przyrost rzeczywisty w dalszym ciągu wykazuje wartość ujemną, co powinno przełożyć się na spadek liczby ludności. Ponadto, zgodnie z wyznaczoną linią trendu można założyć, że w najbliższych latach liczba ludności może się konsekwentnie zmniejszać (Ryc. 1.).

Ryc. 1. Liczba mieszkańców gminy Gostynin w latach 2012-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Konsekwencją ubytku ludności z gminy Gostynin jest zmniejszenie się gęstości zaludnienia. W 2012 roku liczba mieszkańców w stosunku do powierzchni jednostki wynosiła 45,1 os./km<sup>2</sup>, natomiast w 2022 roku wartość ta spadła do 43,7 os./km<sup>2</sup> (tab. 11.).

Tab. 11. Gęstość zaludnienia w gminie Gostynin w latach 2012, 2017 i 2022

	2012	2017	2022
gęstość zaludnienia (os./km <sup>2</sup> )	45,1	44,8	43,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W gminie Gostynin występuje ujemny przyrost naturalny – uwarunkowany nadwyżką zgonów nad urodzeniami. Zauważa się, że przyrost naturalny w badanych latach ulega ciągłemu zmniejszeniu (-6 osób w roku 2012 i -56 osób w roku 2022).

Tab. 12. Ruch naturalny w gminie Gostynin w latach 2012, 2017 i 2022

rok	urodzenia żywe	zgony		przyrost naturalny
		ogółem	w tym niemowląt	
2012	120	126	0	-6
2017	86	138	0	-52
2022	86	142	0	-56

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Odwrotną tendencję wykazuje natomiast saldo migracji, które na przestrzeni badanych lat przyjmowało coraz wyższe wartości. W 2012 roku z gminy Gostynin ubyło 26 osób, przy czym w 2022 roku, jednostka zyskała 33 nowych mieszkańców (tab. 13.).

Tab. 13. Migracje wewnętrzne na pobyt stały w gminie Gostynin w latach 2012, 2017 i 2022

rok	zameldowania w ruchu wewnętrznym	wymeldowania w ruchu wewnętrznym	saldo migracji wewnętrznych	saldo migracji wewnętrznych na 1000 osób
2012	113	139	-26	-2,1
2017	134	135	-1	-0,1
2022	134	101	33	2,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Odnosząc się do analizowanego wcześniej wskaźnika przyrostu naturalnego, warto podkreślić, iż jego ujemne wartości nie przekładają się wyłącznie na spadek ludności sam w sobie, ale również na zmianę struktury ludności. Naturalną konsekwencją zmniejszonej liczby urodzeń jest zwiększenie się liczby osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku przedprodukcyjnym – tj. następuje tzw. starzenie się społeczeństwa.

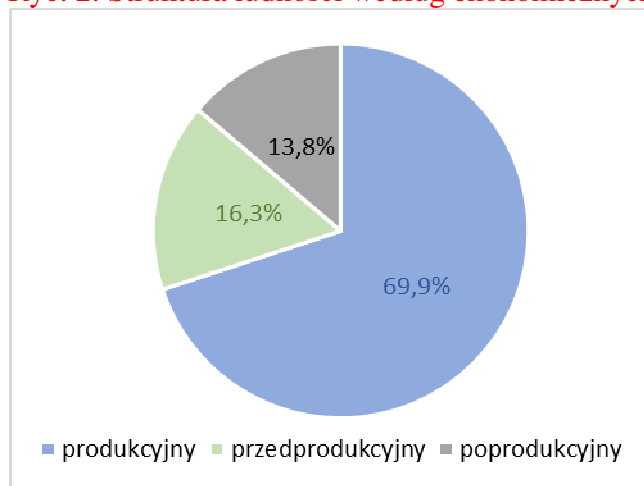
Mając zatem na uwadze ekonomiczne grupy wieku, na przełomie 10 lat (od 2012 roku do 2022 roku), liczba osób w wieku przedprodukcyjnym zmalała o 172 osoby i w wieku produkcyjnym – o 591 osób. Liczba osób w najstarszej grupie wiekowej zwiększyła się natomiast o 387 osób (tab. 14.). Na rycinie 2 i 3 zaobserwować można zmianę udziału poszczególnych grup w społeczności zamieszkującej omawianą gminę.

Tab. 14. Ludność według ekonomicznych grup wieku w gminie Gostynin w latach 2012, 2017 i 2022

rok	wiek					
	przedprodukcyjny		produkcyjny		poprodukcyjny	
	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety
2012	1 985	937	8 521	4 113	1 679	1 782
2017	1 755	845	8 443	4 067	1 923	1 949
2022	1 813	889	7 930	3 827	2 066	1 972

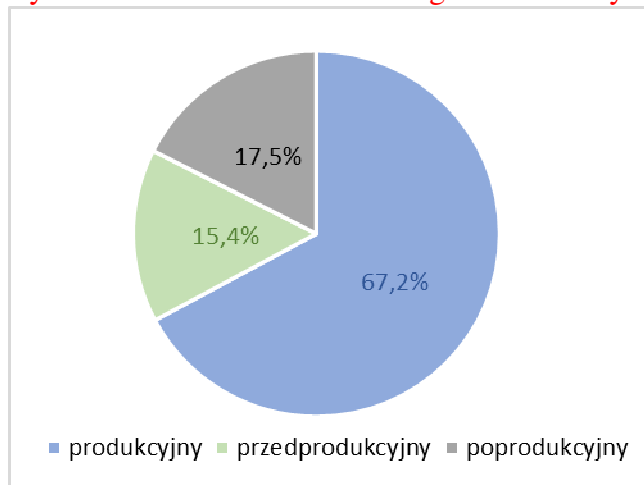
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Ryc. 2. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w gminie Gostynin w 2012 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

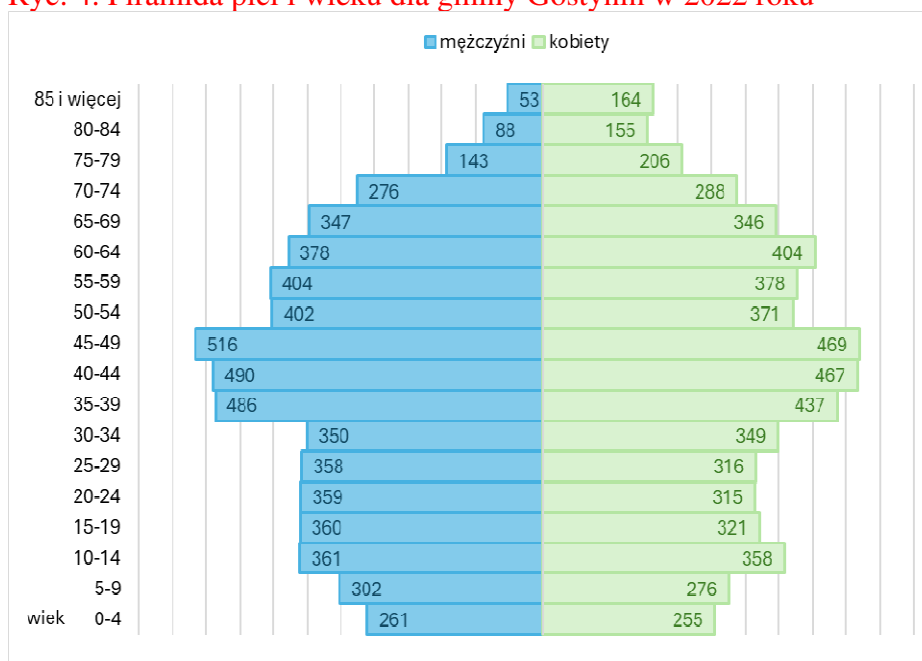
Ryc. 3. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w gminie Gostynin w 2022 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Poniżej przedstawiono piramidę płci i wieku, przedstawiającą stan na 2022 rok (Ryc. 4.). Zauważyć można, iż w rozróżnieniu na 5-letnie grupy wiekowe, największymi – pod względem wielkości reprezentacji – są przedziały: 35-39 lat, 40-44 lata oraz 45-49 lat. Ponadto, wielkość młodszych grup wiekowych ma tendencję spadkową – im niższy jest wiek danej grupy, tym ta grupa jest mniej liczna. Dodatkowo, warto wspomnieć o tym, iż grupy wiekowe zaliczane do ludności przedprodukcyjnej reprezentowane są przez podobną liczbę osób, co grupy w wieku poprodukcyjnym. Wyjątek stanowią oczywiście małoliczne przedziały wiekowe powyżej 75 roku życia, co uwarunkowane jest średnią długością życia w Polsce, szacowaną na poziom 78 lat. Mając na uwadze powyższe można wnioskować, iż w przypadku gminy Gostynin mamy do czynienia z piramidą płci i wieku typu zastojowego, a tym samym ze społeczeństwem dojrzałym. Zgodnie z publikacją dostępną na Zintegrowanej Platformie Edukacyjnej Ministerstwa Edukacji i Nauki, społeczeństwo dojrzałe charakteryzuje się zbliżonym udziałem w strukturze ludności osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym, przy jednoczesnej dominacji liczebnej osób w wieku produkcyjnym. Wykres przedstawiający tę strukturę swoim kształtem przypomina dzwon ze zwężającą się podstawą.

Ryc. 4. Piramida płci i wieku dla gminy Gostynin w 2022 roku

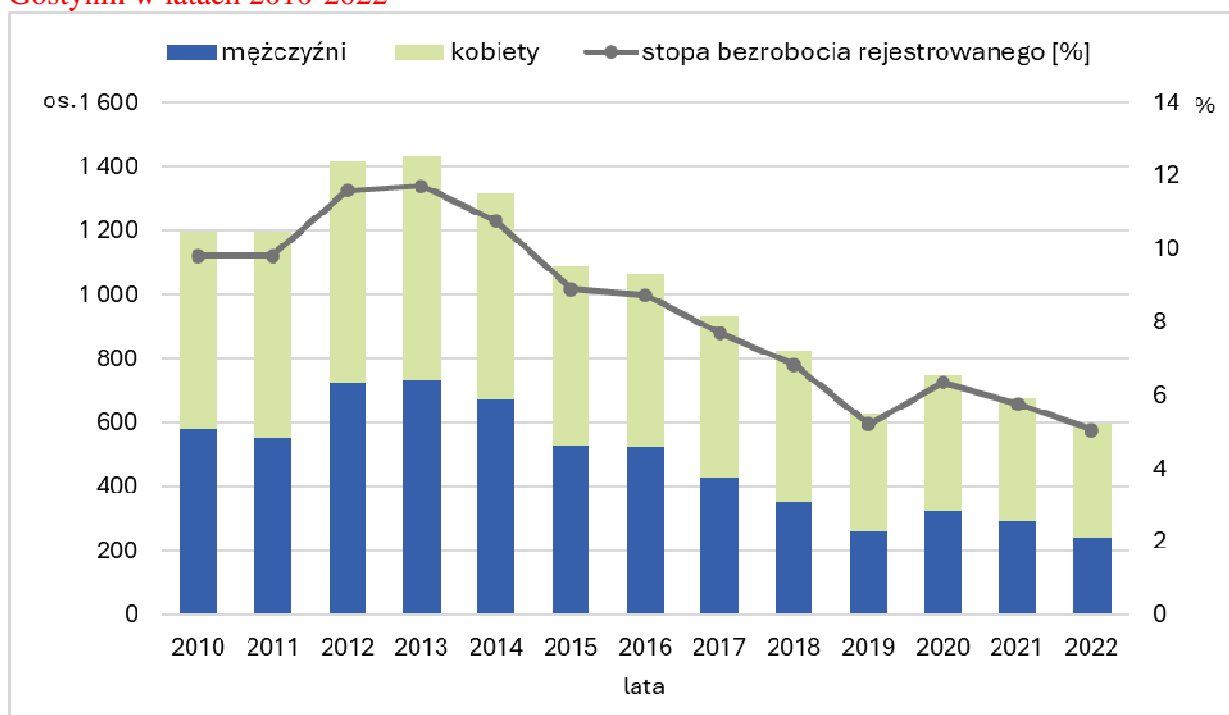


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

#### 8.1.4. Bezrobocie

Na przełomie badanego okresu poziom bezrobocia w gminie Gostynin wykazał ogólny spadek. Na początku analizowanego zakresu czasowego wskaźnik ten miał tendencję wzrostową, przy czym w punkcie kulminacyjnym, przypadającym na 2013 rok, przybrał wartość 11,7%. Od tego momentu wartości wskaźnika nieprzerwanie spadały – wyjątek stanowi 2020 rok, w którym to zanotowano wzrost o nieco ponad 1%. Stopa bezrobocia w 2022 roku wyniosła 5,6% i jest to wartość najniższa w badanym okresie. Odnosząc się do dystrybucji osób bezrobotnych według płci, zauważyć można, iż w latach 2010-2016 liczba niepracujących kobiet i mężczyzn była zbliżona. Po 2016 roku w strukturze bezrobotnych rejestrowanych zaczęły przeważać kobiety (Ryc. 5.).

Ryc. 5. Bezrobotni rejestrowani według płci i stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Gostynin w latach 2010-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

#### 8.1.5. Zasoby mieszkaniowe w gminie Gostynin

Odnosząc się do danych Banku Danych Lokalnych zawartych w poniższej tabeli, na terenie gminy Gostynin w 2022 roku znajdowało się 4039 mieszkań, na które składało się 16 776 izb. Takie zasoby mieszkaniowe przełożyły się na ponad 347 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W porównaniu do 2012 roku w gminie przybyły 164 mieszkania, generując dodatkowe 40 154 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Tab. 15. Zasoby mieszkaniowe ogółem w gminie Gostynin w latach 2012-2022

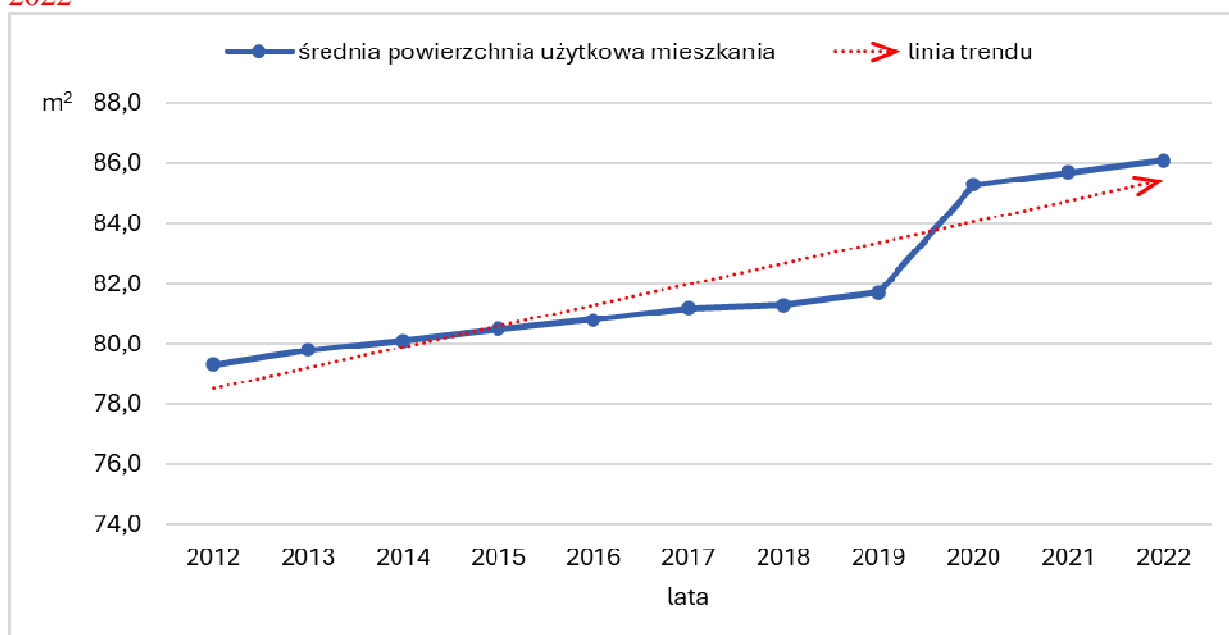
rok	mieszkania	izby	powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>
2012	3875	15358	307453
2013	3919	15591	312655
2014	3964	15828	317436
2015	4010	16059	322835
2016	4059	16313	328149
2017	4103	16549	333301

2018	4131	16686	335958
2019	4171	16892	340771
2020	3922	16178	334361
2021	3985	16510	341493
2022	4039	16776	347607

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W 2022 roku średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 86,1 m<sup>2</sup>. Zgodnie z wyznaczoną na rycinie 6 linią trendu, należy przyjąć, że w kolejnych latach średnia powierzchnia użytkowa mieszkania powinna wzrastać.

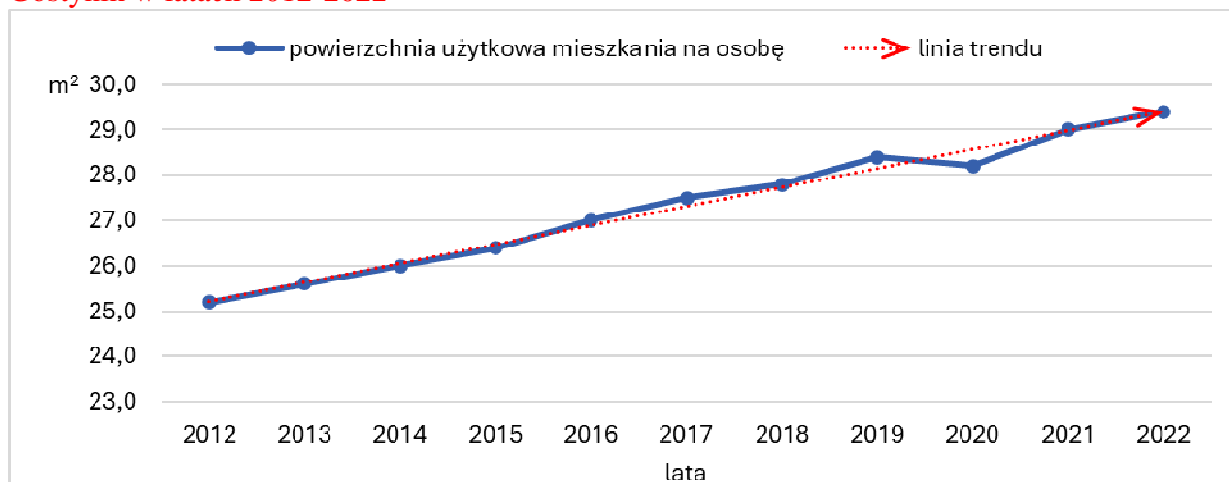
Ryc. 6. Zmiana średniej powierzchni użytkowej mieszkania w gminie Gostynin w latach 2012-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W 2022 roku średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę wynosiła 29,4 m<sup>2</sup>. Zgodnie z wyznaczoną na rycinie 7 linią trendu, należy przyjąć, że w kolejnych latach średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę powinna wzrastać.

Ryc. 7. Zmiana przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w gminie Gostynin w latach 2012-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W 2022 roku przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu wynosiła 4,15 co stanowi większą wartość niż w 2012 roku, gdy wskaźnik ten wynosił 3,96. Z kolei odwrotny trend występuje w przypadku przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie, gdzie w 2012 roku wartość ta oscylowała na poziomie 3,14, a w 2022 spadła do poziomu 2,92 osoby na jedno mieszkanie. Podobna zależność występuje w przypadku przeciętnej liczby osób na jedną izbę (spadek z poziomu 0,79 – w 2012 roku, do poziomu 0,70 – w 2022 roku). W związku z powyższym należy stwierdzić, iż, coraz większa liczba mieszkań w gminie Gostynin oraz przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu nie wpływa na zwiększenie liczby lokatorów. Przedstawione dane są odzwierciedleniem obecnego trendu demograficznego, gdzie liczba ludności z roku na rok spada (tab. 16.).

Tab. 16. Wybrane wskaźniki zasobów mieszkaniowych w gminie Gostynin w latach 2012-2022

rok	przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu	przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie	przeciętna liczba osób na jedną izbę
2012	3,96	3,14	0,79
2013	3,98	3,12	0,78
2014	3,99	3,08	0,77
2015	4,00	3,04	0,76
2016	4,02	3,00	0,75
2017	4,03	2,95	0,73
2018	4,04	2,92	0,72
2019	4,05	2,88	0,71
2020	4,12	3,02	0,73
2021	4,14	2,96	0,71
2022	4,15	2,92	0,70

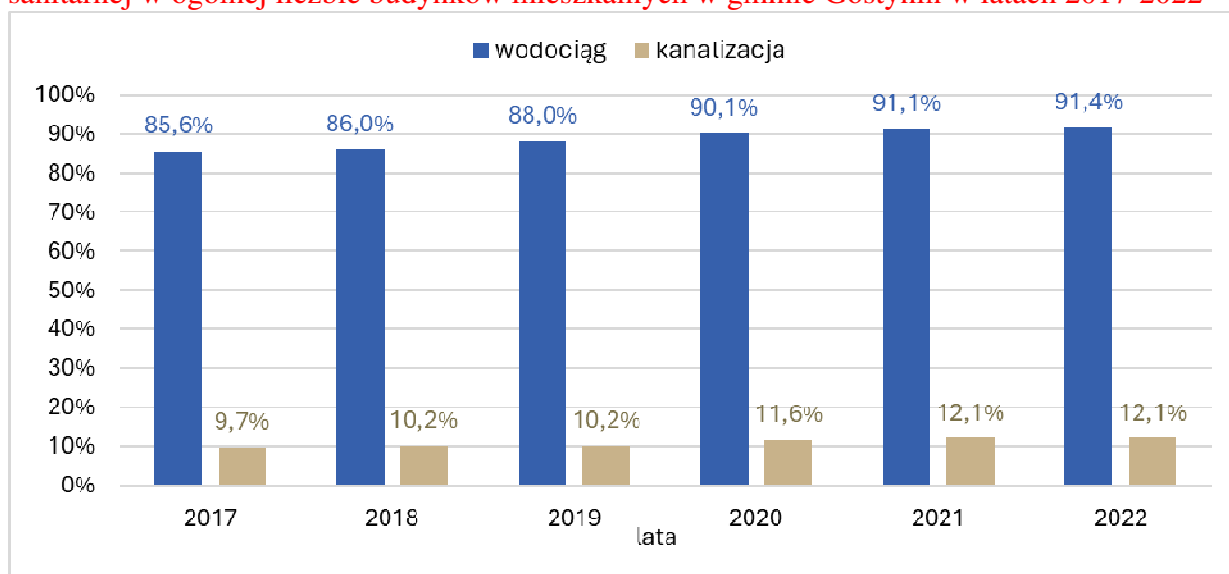
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Reasumując, na podstawie przytoczonych danych należy założyć, że w dalszym stopniu będzie następować wzrost liczby mieszkań, a także wzrost przeciętnej liczby izb w jednym mieszkaniu. Wynikać to może z bogacenia się społeczeństwa oraz z chęci poprawy warunków i jakości życia (potrzeba posiadania własnego mieszkania – wyprowadzka z domu rodzinnego). Jednakże ujemny przyrost naturalny i popularny wśród młodych osób model rodziny 2+0 i 2+1 sprawia, że spada przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie oraz przeciętna liczba osób na jedną izbę. Obecnie odchodzi się od budowy „domów wielopokoleniowych” o dużej powierzchni użytkowej, na rzecz mniejszych mieszkań. Innymi czynnikami wpływającymi na obecną sytuację są między innymi: migracje młodych ludzi czy większa liczba osób samotnie wychowująca dzieci.

Poza wzrostem liczby budynków o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy, zauważa się również wzrost udziału obiektów, które wyposażone są w przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W 2022 roku do sieci wodociągowej podłączonych było 91,4% wszystkich budynków mieszkalnych – było to o ponad 5% więcej niż w 2017 roku. Dodatkowo, w 2022 roku z kanalizacji sanitarnej korzystało 12,1% wszystkich omawianych obiektów – w stosunku do 2017 roku udział ten zwiększył się o przeszło 2% (Ryc. 8.).



Ryc. 8. Udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych w gminie Gostynin w latach 2017-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

### 8.1.6. Decyzje o warunkach zabudowy

Analizując rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zauważyć można, iż rozwój gminy odbywa się przede wszystkim poprzez ekspansję funkcji mieszkalnej. Co więcej, wszystkie decyzje od 2017 roku, obejmujące inwestycje o funkcji mieszkaniowej, dotyczyły zabudowy jednorodzinnej – co może być skutkiem nikłego zainteresowania zamieszkiwaniem w budynkach wielorodzinnych. Ponadto, zauważa się, iż stosunkowo niewielki udział wydanych na przestrzeni badanych lat decyzji o warunkach zabudowy dotyczył zabudowy usługowej – w ciągu jednego roku wydawano bowiem maksymalnie 8 takich decyzji (tab. 17.).

Tab. 17. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w gminie Gostynin według wybranych funkcji w latach 2017-2022

rok	decyzje o warunkach zabudowy ogółem	decyzje o warunkach zabudowy dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	decyzje o warunkach zabudowy dotyczące zabudowy usługowej
2017	233	191	4
2018	379	336	8
2019	191	161	8
2020	295	263	5
2021	334	267	5
2022	311	275	5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

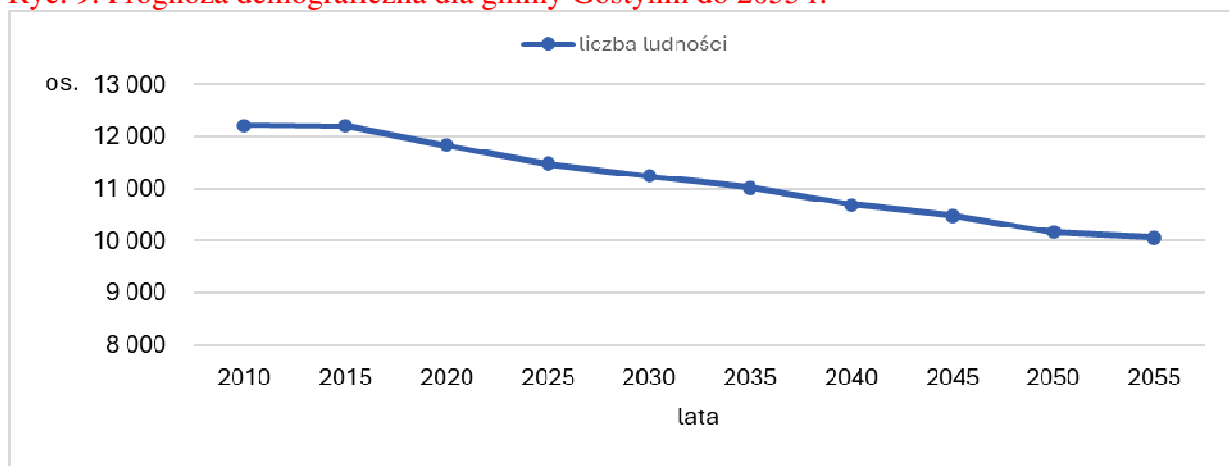
Dzięki danym dostępnym w Banku Danych Lokalnych udało się także określić zasięg wydanych w danym roku decyzji z wyszczególnieniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W 2020 roku decyzje o warunkach zabudowy pokryły 2,18% gminy Gostynin, co przekłada się na powierzchnię bliską 5,9 ha. Ponadto, aż 89,2% tej powierzchni (ok. 5,3 ha) dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W 2021 roku stopień pokrycia wydanymi decyzjami nieco wzrósł i wyniósł 2,47% powierzchni gminy (ok. 6,7 ha), przy czym 79,9% powierzchni obejmowały decyzje dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych (ok. 5,4 ha).

W 2022 roku natomiast powierzchnia wydanych decyzji objęła 2,3% powierzchni gminy – tj., około 6,2 ha. Udział decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosił 88,4%, powierzchni wszystkich decyzji, co przełożyło się na niespełna 5,5 ha.

## 8.2. Prognoza demograficzna

Zgodnie z definicją Głównego Urzędu Statystycznego, prognoza demograficzna „[...] zawiera przewidywania dotyczące stanu i struktury ludności według podstawowych cech demograficznych i społeczno-ekonomicznych, przyszłego poziomu płodności i umieralności, rozmiarów przemieszczeń terytorialnych ludności, liczby i struktury gospodarstw domowych i rodzin.”. Na potrzeby niniejszego bilansu skupiono się wyłącznie na prognozowaniu liczby ludności w gminie Gostynin w perspektywie do roku 2055. Jako bazę do wyznaczenia trendu zmiany liczby ludności w określonym czasie przyjęto dane populacyjne z przedziału od 2010 roku do 2022 roku. Na ich podstawie określono przewidywaną liczbę ludności, zgodnie z Ryc. 9.

Ryc. 9. Prognoza demograficzna dla gminy Gostynin do 2055 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Mając na uwadze powyższe można wywnioskować, że liczba ludności będzie w dalszym stopniu maleć (zakładając utrzymanie się ujemnego przyrostu naturalnego). Zgodnie z danymi GUS w 2022 roku w gminę Gostynin zamieszkiwało 11 805 mieszkańców. Biorąc po uwagę procentowe zmiany liczby ludności w przyjętych pięcioletnich okresach, wyznaczono prawdopodobny przyszły trend. Co za tym idzie, oszacowano, że w perspektywie do 2055 roku, liczba mieszkańców gminy zmniejszy się o około 1776 osób, co stanowi blisko 15% populacji z 2022 roku. Wpływ na wyznaczony trend mogą mieć między innymi: migracje mieszkańców do ośrodków o wyższej randze, migracje zagraniczne, konsumpcyjny tryb życia, przyjęcie popularnego modelu rodziny 2+1 przez młodych ludzi, itp.

Uwarunkowania demograficzne gminy stanowią istotną przesłankę do prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej. Wyznaczenie dodatkowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie (przede wszystkim pod zabudowę), powinno uwzględniać faktyczne zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkalne, a także mieć na uwadze konieczność zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Biorąc pod uwagę prognozowane utrzymanie populacji obszaru gminy na niższym poziomie w perspektywie do 2055 roku należy zastanowić się nad racjonalnym podejściem do wyznaczania dodatkowych przestrzeni pod mieszkalnictwo. Ze względu na zauważalną depopulację oraz zmiany w strukturze ludności, gdzie z roku na rok liczba osób w wieku poprodukcyjnym wzrasta zachodzi konieczność dostosowania polityki społecznej do obserwowanego trendu. Zmniejszanie się liczby ludności w połączeniu z przemianami struktury wieku mieszkańców stanowić będzie jedno z wyzwań w kształtowaniu

przyszłych zamierzeń przestrzennych. Związane jest to z koniecznością dostosowania infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej do wymagań starszego – w porównaniu do lat poprzednich – społeczeństwa. Dodatkowo, istotnym aspektem jest zaprzestanie wyznaczania nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i funkcje jej towarzyszące.

Przedstawiona powyżej prognoza demograficzna jest jedynie wynikiem obserwowanych na przestrzeni ostatnich lat tendencji, które zostały odzwierciedlone w latach przyszłych – nie musi być zatem zgodna z prawdą. Istnieje szansa na zmniejszenie natężenia odpływu ludności i polepszenie sytuacji demograficznej, nie tylko w skali kraju, ale również w lokalnej skali dla gminy Gostynin.

### **8.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

#### **Procedura określania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę**

Określono zapotrzebowanie na nową zabudowę (w podziale na funkcję mieszkaniową, usługową i przemysłową) odpowiadające sporządzonej wcześniej prognozie demograficznej dla gminy Gostynin. Perspektywa czasowa ograniczona została jednak do 2050 roku, co pozwoliło na zamknięcie w maksymalnym zakresie wynoszącym 30 lat. Pierwszym etapem procedury określania wspomnianego parametru jest znalezienie maksymalnej powierzchni możliwej do zabudowania, jaka zostanie wygenerowana wskutek zmian ludnościowych. Powierzchnia ta została bowiem uznana za wskaźnik bardziej uniwersalny w stosunku do powierzchni użytkowej, a odniesienie się do tego parametru pozwoli na uzyskanie bardziej miarodajnych rezultatów. Wiąże się to między innymi z faktem, iż o ile dla zabudowy mieszkaniowej można wyliczyć adekwatny wskaźnik powierzchni użytkowej w odniesieniu do liczby ludności (np. 40 m<sup>2</sup> PUM na osobę w mieszkaniu), o tyle dla funkcji usługowej czy przemysłowej to porównanie nie przełoży się na faktyczne potrzeby. Co za tym idzie – dopiero po uzyskaniu szacowanych wartości powierzchni przeznaczonej do zabudowy określa się wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, a na końcu – maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową.

Daną wyjściową dla wszystkich wartości uzyskanych w ramach niniejszego rozdziału była liczba ludności w 2050 roku i to na jej podstawie uzyskano wartość PUM. Niemniej jednak, wartość ta w obliczeniach sprowadzona została do wartości określającej powierzchnię przeznaczoną do zabudowy. W dalszej kolejności ustalony został powierzchniowy stosunek zabudowy usługowej i zabudowy przemysłowej względem mieszkalnej – w proporcji, która zdaniem autorów pozwoliłaby na zaspokojenie zapotrzebowania.

Następnie, na podstawie założeń opisanych w poniższych punktach, z powierzchni przypisanych poszczególnym funkcjom wyliczono powierzchnie użytkowe:

- 1) ustalenie średniej powierzchni działki budowlanej,
- 2) wyznaczenie optymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 3) wyznaczenie wskaźnika powierzchni użytkowej odpowiadającego powierzchni całkowitej budynku z wyłączeniem ścian, klatek schodowych, itp.

Co istotne, z uwagi na możliwość wystąpienia błędów pomiarowych wynikających z niepewności rozwojowej, otrzymaną prognozowaną zwiększono o 30%. Z uwagi na charakter zagadnienia – a więc poszukiwanie maksymalnego zapotrzebowania – prognozowanej wartości nie zmniejszono o wspomniany odsetek. Wartość otrzymana wskutek uwzględnienia niepewności rozwojowej traktowana będzie w późniejszych etapach bilansu jako wartość właściwa dla dalszych etapów procedowania.

### **Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej**

Zgodnie z prognozą demograficzną dla gminy Gostynin zakłada się, iż maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyrażone w powierzchni użytkowej wyniesie 406680 m<sup>2</sup>.

Wartość ta – jak wspomniano wcześniej – wynika z iloczynu szacowanej liczby ludności w 2050 roku (10167 osób) oraz przyjętej prognozowanej powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca. Z uwagi na fakt, iż w tym rozdziale poszukuje się maksymalnych wartości parametrów, przyjęto, że średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę wyniesie 40 m<sup>2</sup>.

Uwzględniając możliwość wystąpienia błędów pomiarowych spowodowanych niepewnością rozwojową, przyjmuje się, że zakładane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań wyniesie 528684 m<sup>2</sup>.

### **Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej**

Funkcja usługowa pełni szczególną rolę w przypadku rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co uwarunkowane jest między innymi dostarczaniem podstawowych usług, a tym samym zaspokojeniem niezbędnych potrzeb mieszkańców. Podczas analizowania gminy na potrzeby sporządzenia bilansu zanotowano wyraźny deficyt w tego typu zabudowie w stosunku do funkcji mieszkalnej, co potwierdzone zostało poniższymi założeniami. W niniejszym opracowaniu przyjęto, iż w celu zapewnienia lokalnej społeczności odpowiedniej jakości życia, zabudowa usługowa powinna stanowić 20% powierzchni zajętej przez funkcję mieszkaniową. W obliczeniach przyjęto, iż średnia powierzchnia działki budowlanej w usługach wynosić będzie 1500 m<sup>2</sup>, przy czym wskaźnik powierzchni zabudowy określono na 30% powierzchni działki. Dodatkowo, powierzchnia użytkowa w usługach stanowić będzie 80% powierzchni zabudowy. Na tej podstawie w 2050 roku zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w usługach wynosić będzie 195206,4 m<sup>2</sup>. Podobnie, jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej można przyjąć, iż uwzględnieniu różnicy wynikającej z niepewności rozwojowej, zapotrzebowanie na usługi wynosić będzie 253768,3 m<sup>2</sup>.

### **Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji przemysłowej**

Jednym z podstawowych działań w ramach realizowania polityki przestrzennej powinno być tworzenie warunków dla rozwoju zakładów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych pozwalających na powstawanie nowych miejsc pracy. Obecnie na terenie gminy znajduje się niewiele obiektów o tej funkcji, a bazę produkcyjną obszaru stanowią jedynie rozdrobione i rozproszone tereny. Analogicznie do funkcji usługowej wyznaczono optymalny udział zabudowy produkcyjnej w stosunku do zabudowy mieszkaniowej – tj. 5% powierzchni całkowitej przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową. Taka niewielka wartość wskaźnika wynika z uwarunkowań występujących na badanym obszarze – między innymi wspomnianego niewielkiego rozwoju funkcji przemysłowo-produkcyjnej i braku potencjalnych terenów inwestycyjnych cechujących się wyraźnymi korzyściami lokalizacji. Jak udało się zauważyć podczas analizy, wszelkie tereny przemysłowe zlokalizowane zostały na terenie miasta Gostynin, przy granicy z badaną gminą – co za tym idzie, zakłada się, iż gmina Gostynin stanowi rynek zbytu dla znajdujących się tam zakładów.

Niemniej jednak, przyjęcie pięcioprocentowego udziału powierzchni przemysłu w stosunku do funkcji mieszkaniowej stanowi uzyskanie prawie podwójnej wartości w odniesieniu do stanu aktualnego. Co za tym idzie, maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w otoczeniu przemysłowo-produkcyjnym wynosić powinno w 2050 roku 65068,8 m<sup>2</sup>. Wynika to z zastosowania następujących założeń: 3000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, 40% powierzchni zabudowy oraz 80% powierzchni użytkowej. Z uwagi na zastożową sytuację rozwoju przemysłu w gminie, nie zakłada się konieczności uwzględnienia poziomu

niepewności – zapotrzebowanie na aktywizację tej funkcji wydaje się być bowiem wykorzystane.

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę przy uwzględnieniu wspomnianych wcześniej założeń wynosi odpowiednio:

- 1) 528684 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w mieszkaniach,
- 2) 253768,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach,
- 3) 65068,8 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przemyśle.

#### **8.4. Chłonność obszarów**

Chłonność terenów definiowana jest jako maksymalna liczba osób, która może zamieszkiwać dany teren, przy jednoczesnym nie pogorszeniu jakości życia i utrzymaniu spójności w funkcjonowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej. Parametr ten najczęściej wyrażony jest w powierzchni użytkowej. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 997 ze zm.), chłonność terenów określa się w stosunku do (1) obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz (2) obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – z wyłączeniem wspomnianych terenów o zwartej strukturze.

##### **8.4.1. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Gostynin cechują się dużym rozproszeniem w granicach administracyjnych jednostki. Na terenie poszczególnych miejscowości występuje ich nawet kilka, przy czym niektóre obręby nie posiadają ich wcale.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, na terenie gminy udało się wyodrębnić 7627836 m<sup>2</sup> terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Powierzchnię tą następnie pomniejszono o 20%, co odpowiadało szacowanemu udziałowi dróg i zieleni we wspomnianych strukturach. W konsekwencji, wyjściowa powierzchnia omawianych obszarów wyniosła 6102269 m<sup>2</sup>.

W celu oszacowania chłonności terenów o poszczególnych funkcjach, zaklasyfikowanych jako tereny o zwartej strukturze przyjęto następujące założenia:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
  - średnia powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>;
  - współczynnik zmniejszający otrzymaną powierzchnię o 10%, odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów;
  - jeden budynek mieszkalny na jednej działce;
  - średnio 2,9 osoby na mieszkanie;
  - średnio 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na osobę w budynku mieszkalnym;
  - udział funkcji mieszkaniowej w całości terenów – 92%;
- 2) dla zabudowy usługowej:
  - średnia powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>;
  - współczynnik zmniejszający otrzymaną powierzchnię o 10%, odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów;
  - powierzchnia zabudowy działki budowlanej na poziomie 30%;
  - powierzchnia użytkowa – 80% powierzchni budynku;
  - udział funkcji mieszkaniowej w całości terenów – 5%;
- 3) dla zabudowy przemysłowej:
  - średnia powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>;

- współczynnik zmniejszający otrzymaną powierzchnię o 10%, odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów;
- powierzchnia zabudowy działki budowlanej na poziomie 40%;
- powierzchnia użytkowa – 80% powierzchni budynku;
- udział funkcji przemysłowej w całości terenów – 3%.

Po uwzględnieniu powyższych kryteriów, chłonność poszczególnych funkcji znajdujących się w granicach obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przedstawia się następująco:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej: 488426 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- 2) dla funkcji usługowej: 82380 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- 3) dla funkcji przemysłowej 65905 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

Łączna chłonność tych terenów dla gminy Gostynin wyniosła 636711 m<sup>2</sup>.

#### **8.4.2. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, chłonność szacowana jest także dla terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiające lokalizację nowej zabudowy, wyłączając obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Procedura obliczania chłonności dla poszczególnych funkcji ustalonych w planach miejscowych odbyła się przy uwzględnieniu takich samych założeń, jak dla obszarów opisanych w punkcie 8.4.1. Wyjątek stanowi współczynnik zmniejszający powierzchnię, wynikający z geometrii terenów, który na potrzeby oszacowania chłonności planów miejscowych ustalono na poziomie 90%. Ponadto, przy obliczeniach dla zabudowy mieszkaniowej uwzględniono również 50% terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Analogicznie - w szacunkach dla funkcji usługowej również uwzględniono 50% funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Aktualnie na terenie gminy obowiązuje 30 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby obliczenia chłonności obszarów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę (z wyłączeniem obszarów opisanych w punkcie 8.4.1.) oszacowano, że: powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wynosi 3188856 m<sup>2</sup>, pod zabudowę usługową – 135835 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę przemysłową – 39991 m<sup>2</sup>.

Tym samym po przeprowadzeniu analizy chłonności otrzymano następujące powierzchnie użytkowe zabudowy na terenach obowiązujących planów miejscowych:

- 1) 249687 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) 28057 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;
- 3) 13767 m<sup>2</sup> dla zabudowy przemysłowej.

Łączna chłonność tych terenów dla gminy Gostynin wyniosła 291511 m<sup>2</sup>.

Sumaryczna chłonność terenów dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyniosła 915730 m<sup>2</sup>, przy czym:

- 1) 738113 m<sup>2</sup> przypada na funkcję mieszkaniową;
- 2) 110437 m<sup>2</sup> - na funkcję usługową;
- 3) 67180 m<sup>2</sup> – na funkcję przemysłową.



### 8.4.3. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów ma na celu wskazanie priorytetów w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zapobiec nadmiernemu wyznaczaniu terenów, dla których ustalenia Studium przewidują już wystarczającą do rozwoju powierzchnię zabudowy.

Konsekwencją powyższych działań jest otrzymanie szacowanej chłonności niezagospodarowanych dotąd terenów w ramach wykształconych zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych oraz znajdujących się poza nimi przeznaczeń pod zabudowę zawartych w planach miejscowych. Co więcej, na podstawie prognozy demograficznej do 2050 roku dla tych samych terenów sporządzono zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na funkcję mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

Zgodnie z danymi otrzymanymi w wyniku przeprowadzonego porównania (tab. 18.) maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do sumy powierzchni użytkowej zabudowy (w podziale na funkcje) można wskazać, że na terenie gminy Gostynin występuje nadwyżka terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Tym samym maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy. Co za tym idzie, w studium nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza wyznaczonymi obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i terenami przeznaczonymi w mpzp pod zabudowę.

W przypadku funkcji usługowej zauważa się odwrotną zależność – maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej. Wiąże się to z koniecznością wyznaczenia w studium nowych terenów o tych funkcjach poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i terenami przeznaczonymi w mpzp pod zabudowę.

Z kolei w funkcji przemysłowej zauważa się nieznaczną nadwyżkę sumy powierzchni użytkowej w stosunku do maksymalnego zapotrzebowania. Tym samym, nie jest zasadne wyznaczanie nowych terenów związanych z przemysłem poza terenami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Tab. 18. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy w gminie Gostynin

	funkcja mieszkaniowa	funkcja usługowa	funkcja przemysłowa
maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]	528684,0	253768,3	65068,8
Suma powierzchni użytkowej zabudowy (chłonność) [m <sup>2</sup> ]	738113	110437	67180
różnica	-209429	+143331	-2111

Źródło: opracowanie własne.

### 8.4.4. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin

Przedmiotowy bilans sporządzany jest dla obowiązującego dokumentu planistycznego, a co za tym idzie, na potrzeby sformułowania rekomendacji dotyczących polityki przestrzennej gminy Gostynin, zdecydowano o oszacowaniu chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium – z wyłączeniem znajdujących się na obszarze tych przeznaczeń terenów o w pełni

wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.

W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem wiążącym dla planów miejscowych. W konsekwencji w celu obliczenia chłonności terenów przyjęto ujednoliczone założenia – takie same, jak w przypadku procedury dotyczącej obszarów opisanych w punktach 8.4.1. i 8.4.2.

Zgodnie z dostępnymi danymi, chłonność terenów w Studium gminy Gostynin (poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i obszarami objętymi planami miejscowymi) wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi: 934541 m<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę podział na funkcje, chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawia się następująco:

- 1) 696371 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) 118813 m<sup>2</sup> dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) 119356 m<sup>2</sup> dla funkcji przemysłowej.

Mając na uwadze otrzymane wyniki, wnioskuje się, iż chłonność terenów mieszkaniowych w zwartych strukturach oraz w planach miejscowych znacznie przewyższa maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową oszacowane na 2050 rok. Ponadto, analizując chłonność terenów mieszkaniowych wynikających z części kierunkowej Studium można dojść do wniosku, iż tereny te wygenerują dodatkowo 934541 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Zakładając, iż prognozowany trend demograficzny stanie się rzeczywistością, ilość terenów, jaką w Studium przeznacza się pod zabudowę (przede wszystkim mieszkaniową) nie ma szansy być spożytkowana. Dopuszczając wynikające z niepewności rozwojowej założenie, iż liczba ludności gminy może wzrosnąć, nie przewiduje się natężenia tego zjawiska w takim stopniu, by wykorzystać wszystkie tereny, które przeznaczone są aktualnie do zabudowy. Co za tym idzie, rekomendowanym działaniem dla gminy jest ograniczanie przeznaczania nowych terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej proporcji między liczbą mieszkań, a liczbą usług.

Zmiana studium wyznacza tereny głównie tereny przewidziane pod obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farma fotowoltaiczna (PE), wyznacza również obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych dla funkcji mieszkaniowej, zagrodowej czy produkcyjno-składowej (wszystkie te tereny znajdują się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej).

#### **8.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Gostynin określić można zakładane dochody i zobowiązania finansowe (tab. 19.). Zgodnie z zawartymi poniżej danymi prognozuje się, że jedynie w latach 2022-2024 saldo dochodów ogółem w stosunku do wydatków ogółem będzie ujemne. W pozostałych latach przewiduje się saldo dodatnie, przy czym kwoty te nie będą wyższe niż 4 mln zł w ujęciu rocznym.



Tab. 19. Porównanie dochodów i wydatków ogółem w gminie Gostynin w latach 2022-2032

rok	dochody ogółem	wydatki ogółem		Saldo (dochody ogółem – wydatki ogółem)
			w tym wydatki majątkowe	
2022	55 580 041,00	67 889 041,00	15 801 022,57	-12 309 000,00
2023	56 543 360,00	65 255 833,00	12 805 833,00	-8 712 473,00
2024	58 808 138,00	60 407 000,00	7 937 000,00	-1 598 862,00
2025	56 170 000,00	55 670 000,00	3 100 000,00	500 000,00
2026	57 820 000,00	56 620 000,00	3 500 000,00	1 200 000,00
2027	59 360 000,00	58 060 000,00	4 500 000,00	1 300 000,00
2028	61 320 000,00	59 320 000,00	5 500 000,00	2 000 000,00
2029	63 200 000,00	60 100 000,00	5 800 000,00	3 100 000,00
2030	65 030 000,00	61 370 000,00	5 500 000,00	3 660 000,00
2031	66 400 000,00	65 200 000,00	7 000 000,00	1 200 000,00
2032	67 200 000,00	64 825 498,00	3 325 498,00	2 374 502,00

Źródło: opracowanie własne.

W wykazie przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej znajdują się między innymi zadania określone w kategorii wydatków majątkowych. Do ich grona można zaliczyć: budowę budynków instytucji publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, budowę dróg wraz z sieciami infrastruktury technicznej, a także termomodernizacje budynków użyteczności publicznej czy budowę punktu zbiórki odpadów.

Działania gminy Gostynin związane z nakładami i przychodami finansowymi przedstawione w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2022-2032 wykazują, że kondycja finansowa gminy pozwala na realizację podstawowych przedsięwzięć obejmujących infrastrukturę techniczną, transportową czy społeczną. Co więcej, gmina ma możliwość dostosowywania polityki finansowej do aktualnych, a przy tym najbardziej priorytetowych potrzeb występujących na jej obszarze. Jednocześnie należy podkreślić, iż tereny wyznaczone w studium do realizacji inwestycji mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych nie przekładają się na konieczność wykonania zadań własnych gminy, a co za tym idzie, zwiększenia jej zobowiązań finansowych. Przedsięwzięcia związane ze wspomnianą infrastrukturą realizowane mogą być bowiem przez podmioty prywatne, które nierzadko decydują się na taki zabieg w ramach uzupełnienia wykonywanych przez nich inwestycji, a tym samym podniesienia ich jakości.

W bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzanym na potrzeby studium uwzględnia się perspektywę czasową nieprzekraczającą 30 lat. Podczas tego okresu zakłada się przede wszystkim dalszy rozwój struktur funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o zagęszczanie, uzupełnianie i intensyfikację obecnego zagospodarowania. Dodatkowo, dopuszcza się zabudowę nowych terenów, które bezpośrednio sąsiadują z terenami już zagospodarowanymi. W konsekwencji, większość nowopowstałych inwestycji znajdować się będzie w obrębie istniejącej infrastruktury technicznej i transportowej, a zobowiązania finansowe w większości dotyczyć będą jedynie przedłużenia istniejących struktur tak, aby służyły one nowej zabudowie i jej użytkownikom. Ponadto, większość obszarów uzupełnienia zabudowy rozlokowana jest wzdłuż istniejących ciągów transportowych, zatem w najbliższym czasie rozwój systemu komunikacyjnego odbywać się będzie przede wszystkim poprzez budowę dróg niższych klas. Mając na uwadze fakt, iż rozwój zabudowy na wspomnianych terenach będzie miał charakter stopniowy i nieobligatoryjny, zakłada się, iż finansowanie przez gminę wszelkiego rodzaju infrastruktury zostanie rozłożone w czasie.

Odnosząc się do Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Gostynin, szacuje się, iż podane kwoty możliwe do przeznaczenia na tego typu działania pozwolą na pokrycie jedynie części kosztów z nimi związanych. Mając na uwadze powyższe uznaje się, iż przy obowiązujących kierunkach polityki przestrzennej nie wynikną, na podstawie przeprowadzonych analiz, dodatkowe wydatki w sposób istotny odbiegające od dotychczasowych zadań określonych w budżecie.

Poza finansowaniem inwestycji z budżetu własnego, gmina ma jeszcze możliwość pokrywania kosztów realizacji zadań między innymi: ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy, ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy UE, z udziału inwestorów zewnętrznych odbywającego się na podstawie porozumień, z dotacji, pożyczek, kredytów i obligacji, a także przez udział inwestorów prywatnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

#### **8.6. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji działań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami**

Potrzeby inwestycyjne gminy Gostynin rozpatrywane były z uwzględnieniem 3 kategorii terenów: (1) obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, (2) obszarów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz (3) obszarów pozostałych.

Odnosząc się do pierwszej grupy – ekspansja zabudowy nie będzie równała się z koniecznością budowy nowych sieci infrastruktury technicznej i transportowej. Uwarunkowane jest to jedynie uzupełnianiem istniejących tkanek, które w momencie realizacji polityki studium były już wyposażone we wspomniane obiekty. Niemniej jednak warto podkreślić, iż gmina Gostynin cechuje się zauważalnym deficytem obiektów użyteczności publicznej – szczególnie w zakresie niesienia podstawowych usług dla mieszkańców. Co za tym idzie, potencjalne koszty związane z prowadzeniem działań na obszarze zwartej zabudowy dotyczyć mogą uzupełnienia braków w infrastrukturze społecznej.

W przypadku lokalizacji nowej zabudowy w miejscach znajdujących się poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zapotrzebowanie na infrastrukturę będzie zróżnicowane. W konsekwencji zapotrzebowanie inwestycyjne gminy będzie trudne do oszacowania – przede wszystkim biorąc pod uwagę infrastrukturę społeczną i potrzeby mieszkańców związane z dostępem do usług publicznych.

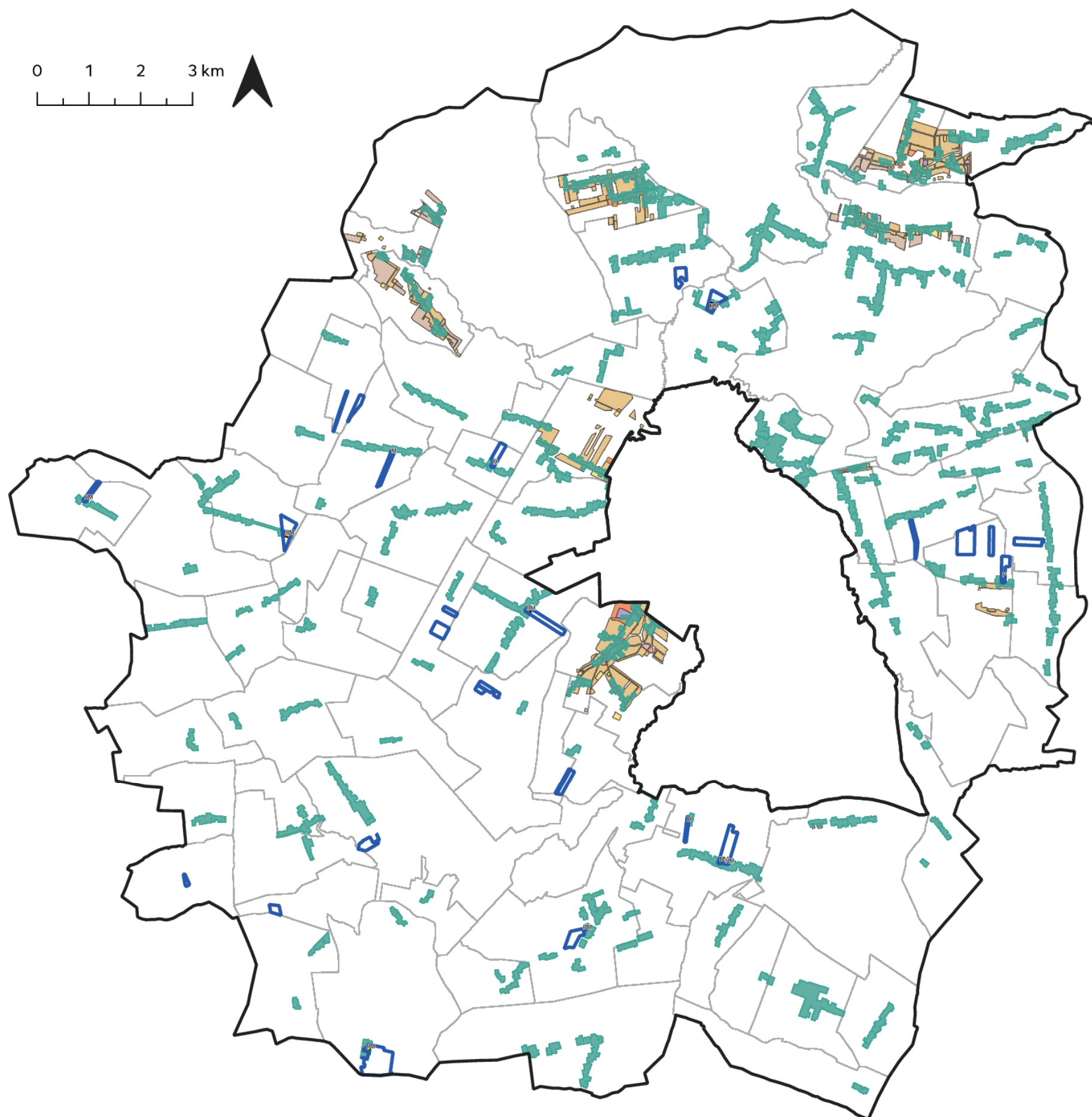
Mając na uwadze zestawienie finansów gminy zawarte w Wieloletniej Prognozie Finansowej, rozwój infrastruktury będący konsekwencją ekspansji zabudowy mieszkaniowej w strefach zwartej zabudowy, będzie możliwy do sfinansowania z bieżących i przyszłych budżetów.

#### **8.6. Obszary przewidziane pod zabudowę wskazane w zmianie studium.**





W granicach zmiany studium znajduje się dziewięć terenów, dla których kierunek wskazany w zmianie studium to tereny przewidziane pod zabudowę, z czego dwa tereny wskazane są jako obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej, a siedem terenów wskazanych jest obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej.

Wszystkie te dziewięć terenów znajduje się w granicach wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej co obrazuje ryc. 12 oraz zał. Nr 1.3 do uchwały.







Ryc. 10. Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę w gminie Gostynin.



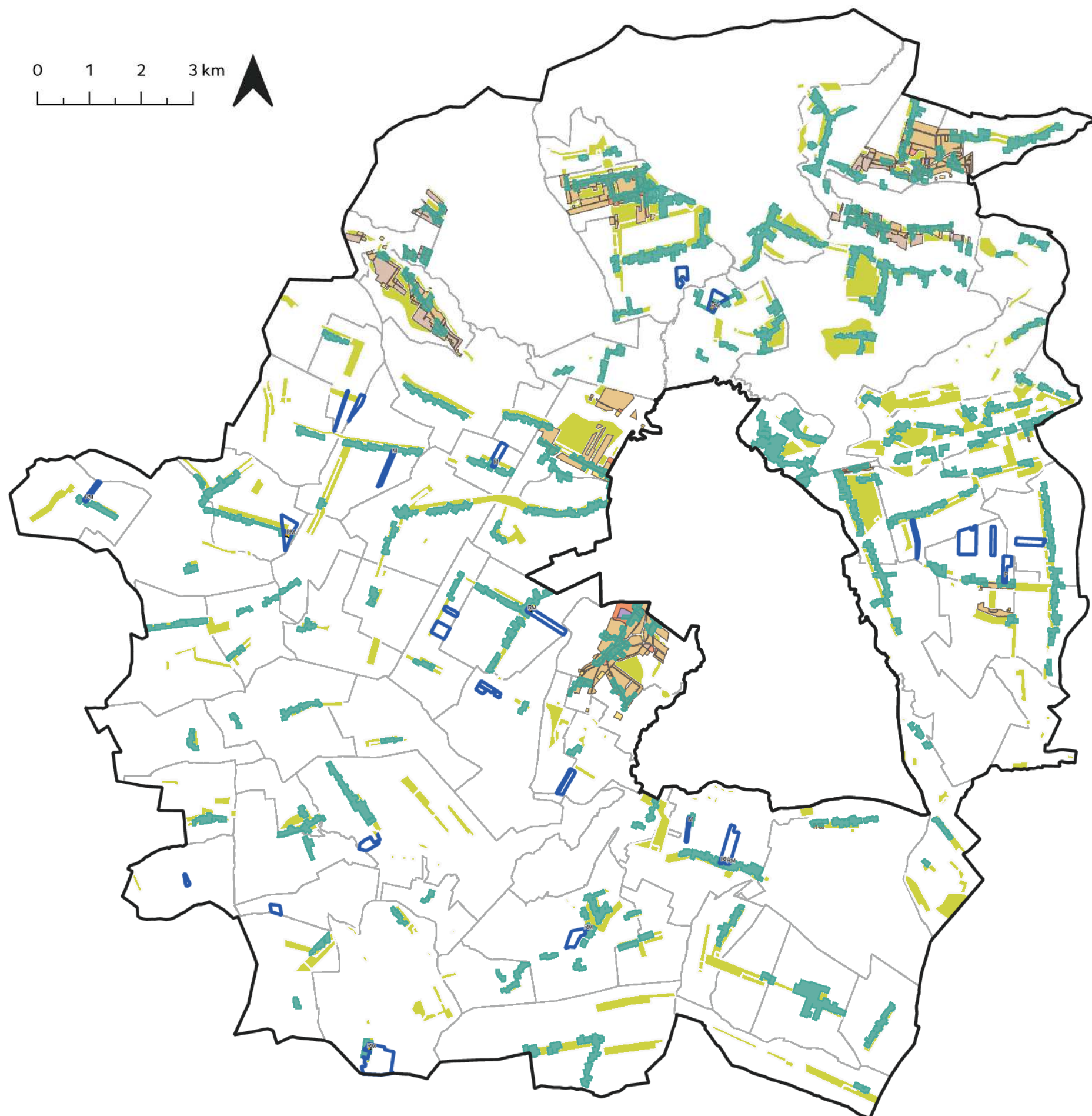
**Oznaczenia:**

-  granice gminy Gostynin
-  granice obreń ewidencyjnych
-  obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
-  granice obszarów objętych zmianą studium






**przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych:**

-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej
-  zabudowa przemysłowa
-  tereny zabudowy usługowej
-  tereny zabudowy przemysłowej







Ryc. 11. Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz tereny przewidziane w planach miejscowych pod zabudowę na tle obszarów przewidzianych pod zabudowę w studium.



**Oznaczenia:**

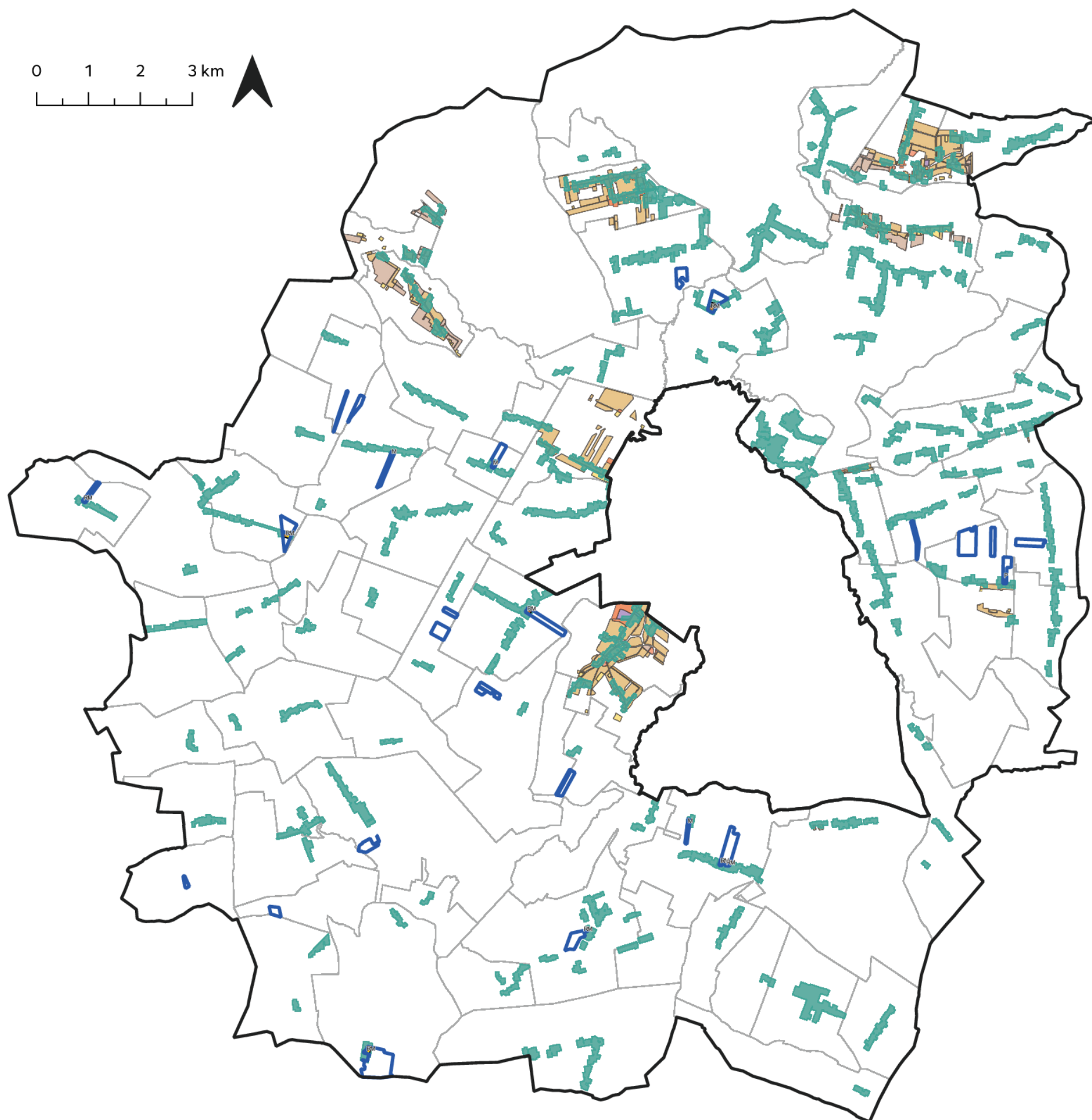
-  granice gminy Gostynin
-  granice obrębów ewidencyjnych
-  obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
-  granice obszarów objętych zmianą studium
-  tereny przewidziane w studium pod zabudowę

**przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych:**

-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej
-  zabudowa przemysłowa
-  tereny zabudowy usługowej
-  tereny zabudowy przemysłowej



Ryc. 12. Obszary o w pełni wykształczonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę na tle obszarów przewidzianych pod zabudowę wskazanych w zmianie studium.



**Oznaczenia:**

- granice gminy Gostynin
- granice obrębów ewidencyjnych
- obszary o w pełni wykształczonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- granice obszarów objętych zmianą studium

**przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych:**

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej
- zabudowa przemysłowa
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy przemysłowej

**obszary przewidziane pod zabudowę w zmianie studium:**

- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - mieszkaniowej
- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej

## **9. Stan prawny gruntów**

Działki objęte zmianą studium stanowią własność prywatną. Analizowane obszary stanowią obecnie w większości tereny użytkowane rolniczo sporadycznie są to grunty zadrzewione, zakrzewione, leśne bądź tereny zabudowy zagrodowej .

## **10. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Tereny objęte zmianą studium w większości przypadków nie są objęte formami ochrony, wyjątek stanowią: obszar (Kazimierzów 106/2), który zlokalizowany jest w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego oraz obszar (Helenów, działka 107) zlokalizowany jest w Otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, a dziewięć obszarów znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dolina Skrwy Lewej.

Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej, obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu,

Natomiast dla Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego i dla Otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005r. w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim. W granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego. Zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych – w przedmiotowym przypadku nakaz zachowania 100 m od rzeki Skrwy Lewej.

## **11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

W granicach zmiany studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. Jednak podczas prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić, że w granicach działek o nr ewid. 107/2, 108, 112/5, obręb Marianka oraz w granicach działki o nr ewid. 148/2, obręb Dąbrówka znajdują się obszary predysponowane do występowania ruchów masowych.

## **12. Udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Gmina Gostynin należy do stosunkowo zasobnych w surowce mineralne, dla której stwierdzono występowanie złóż kopalin pospolitych. Powszechnie występują utwory piaszczyste, sporadycznie spotyka się utwory piaszczysto-żwirowe. Nie ma jednak możliwości rozszerzenia eksploatacji, gdyż większość złóż znajduje się w zasięgu obszarów chronionego krajobrazu, parków krajobrazowych bądź obszarów zabudowanych.

Żaden obszar zmiany studium nie znajduje się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, terenów i obszarów górniczych oraz złóż wybilansowanych.

Natomiast na obszarze zmiany studium położonym w Leśniewicach (Leśniewice, działki 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95) występują zweryfikowane obszary negatywnego rozpoznania oraz zweryfikowane obszary prognostyczne. Wykaz obszarów przedstawiają poniższe tabele.

Tab. 20. Wykaz zweryfikowanych obszarów negatywnego rozpoznania na obszarze zmiany studium położonym w Leśniewicach

Nazwa	Nr obszaru	Powierzchnia [ha]	Powód zakwalifikowania	Głębokość rozpoznania [m]	Kopalina	Wiek
Leśniewice	2013_002	16.73576	mała miąższość poszukiwanej kopaliny	10	KN – Piasek	czwartorzęd
					KN - Piasek ze żwirem	czwartorzęd
					KN - Żwir	czwartorzęd

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB).

Tab. 21. Wykaz zweryfikowanych obszarów prognostycznych na obszarze zmiany studium położonym w Leśniewicach

Nr obszaru	Powierzchnia [ha]	Zasoby	Średni nakład [m]	Średnia miąższość [m]	Głębokość rozpoznania min-max[m]	Kopalina	Wiek
2013_001	44.34956	6600 tyś. ton	1.1	8.5	10-16m	KN - Piasek	czwartorzęd

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB).

Zgodnie z danymi PIG wynika, że w granicach opracowania znajdują się otwory zarówno wiertnicze jak i hydrogeologiczne. Ich wykaz został przedstawiony w poniższej tabeli.

Tab. 22. Wykaz otworów wiertniczych i hydrogeologicznych na obszarach zmiany studium

	Obszar zmiany studium	Nazwa	cel	Głębokość [m]	Rzędna [m n.p.m.]	Rok	Weryfikacja lokalizacji
Otwory wiertnicze - hydrogeologiczne	Jaworek, działki 30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1	4820015-OTWÓR BADAWCZY (Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych)	badawczy	30.5	114	1958	<b>NIE</b>
Otwory wiertnicze	Zwoleń, działki 102, 105/1	ZWOLEŃ 3	badawczy	30.5	114	1958	<b>TAK</b>
	Leśniewice, działki 57/1, 57/2, 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95	LEŚNIEWICE 1	badawczy	19.9	118	-	<b>NIE</b>

Źródło: Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych.

### 13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

Na przedmiotowych terenach nie dokonano ustalenia granic obszarów i terenów górniczych.

#### **14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

Tereny objęte zmianą są przeważnie dobrze skomunikowane i położone są przeważnie przy drogach gminnych, powiatowych bądź wojewódzkich czy w jednym przypadku (Pomarzanki, działka 36/1) w pobliżu autostrady A1.

Istniejący stan infrastruktury technicznej, zwłaszcza elektroenergetycznej na terenach i w pobliżu terenów objętych zmianą studium predestynuje przedmiotowe tereny pod rozwój odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych.

Istotne jest również to, że przez niektóre tereny objęte zmianą studium bądź w pobliżu niektórych terenów objętych zmianą studium przebiegają gazociągi o znaczeniu magistralnym, od których należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, oraz gospodarki odpadami jest odpowiedni dla terenów wiejskich – istniejąca zabudowa jest w większości zwodociągowana, natomiast brak jest w granicach terenów objętych zmianą studium, sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki sanitarne są odprowadzane do zbiorników bezodpływowych, bądź mogą być odprowadzane do przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gmina nie posiada własnego zakładu zajmującego się gospodarką odpadami, i korzysta w tym zakresie z usług innych podmiotów. Na terenie gminy nie ma zlokalizowanego również składowiska odpadów.

#### **15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w sąsiedztwie przedmiotowych terenów zaliczają się następujące inwestycje:

- bieżące utrzymanie autostrady A-1 (Pomarzanki)
- przebudowa dróg wojewódzkiej i powiatowych do prawidłowych parametrów technicznych,
- utrzymanie i zabezpieczenie funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej (rurociągów produktów naftowych i linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV).

#### **16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny zagrożone powodzią.

#### **17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW**

Na podstawie art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 2) urządzeń innych niż wolnostojące.

Na terenach objętych zmianą studium (Uchwała Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin) wyznacza się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farma fotowoltaiczna.



Na obszarach tych zakazuje się lokalizacji wiatraków wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru.

Na obszarach tych dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy zainstalowanej większej lub równej lub mniejszej niż 500 kW.

Na obszarach tych dopuszcza się zachowanie dotychczasowej funkcji rolniczej i jej pozostawienie lub wyznaczenie jej w ramach wyznaczonych obszarów w dowolnej proporcji.

### **3. DIAGNOZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.**

Po analizie materiałów inwentaryzacyjnych i innych wejściowych do studium, przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu zagospodarowania gminy, w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenia rozwoju gminy.

#### **3.1. Uwarunkowania inspirujące rozwój.**

##### **a) Część północna: walory przyrodnicze.**

- Wysokie walory środowiska przyrodniczego występujące w północnej części gminy oraz południowo – środkowej wzdłuż rzeki Skrwy Lewej i Osetnicy stwarzają warunki odpowiednie dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych i turystycznych, są to:
  - jeziora wraz z ich otoczeniem,
  - lasy i zadrzewienia,
  - interesująca rzeźba terenu,
  - korzystny mikroklimat.
- Najcenniejsze obszary i obiekty przyrodniczoceenne są zabezpieczone ochroną prawną, to znaczy poprzez utworzenie:
  - Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny,
  - Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dolina Skrwy Lewej oraz Dolina Osetnicy,
  - 4. rezerwatów przyrody,
  - 7. zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
  - licznych pomników przyrody,
  - użytków ekologicznych na terenach lasów państwowych,
  - siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie: wilgotne zagłębienia między wzdymowe, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, mokre łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska przejściowe i trzęsawiska, szuwary wielkoturzycowe.
- Obiekty dziedzictwa kulturowego: zespoły dworsko-parkowo-folwarczne i kościoły, historyczne układy urbanistyczne z nielicznie już występującą zabudową o cechach regionalnej architektury zachęcają do rozwijania funkcji turystycznej.
- Usytuowane w centrum gminy miasto Gostynin, pełni rolę ośrodka rozrządowo-zaopatrzeniowego dla miejscowości turystycznych i obszaru rolniczego gminy.
- Bliskie sąsiedztwo aglomeracji miejsko-przemysłowych Płocka i Kutna (około 20km) umożliwia dobre wykorzystanie bazy turystycznej dla wypoczynku codziennego i świątecznego.
- Dogodne połączenia komunikacyjne z Łodzią i Warszawą (około 100km) stwarzają możliwości wykorzystania bazy turystycznej na pobyty weekendowe i wypoczynkowe.

##### **b) Część południowa: walory rolnicze.**

- Dominacja indywidualnej gospodarki rolnej.

- Prawie 100% udziału indywidualnego budownictwa mieszkaniowego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
- Predysponowanie terenu dla rozwoju agroturystyki, mogącej podnieść dochody gospodarstw rolnych, szczególnie w północnej części gminy, posiadającej słabą bonitację gleb.
- Korzystna sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorowe systemy infrastruktury technicznej na terenach podlegających urbanizacji.
- Realizowany aktualnie przebieg autostrady „Północ - Południe” przez południową część terytorium gminy zaktywizuje obszar pod względem gospodarczym.
- Wysokie klasy gleb występujące w południowej i południowo - zachodniej części gminy, a także czyste powietrze tworzą szansę dla rozwoju rolnictwa oraz działalności gospodarczej, związanej z produkcją i przetwórstwem rolno – spożywczym.
- Występowanie złóż kopalin pospolitych (kruszyw mineralnych: piasku i żwiru) stwarza możliwość rozwoju obszaru w oparciu o ich wydobycie i przetwarzanie.

#### **c) Ponadto:**

- Promocja gminy Gostynin i szansa na jej rozwój poprzez:
  - utworzenie na części terenu gminy - Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego,
  - utworzenie na obszarze lasów państwowych Leśnego Kompleksu Promocyjnego Lasy Gostynińsko-Włocławskie,
  - przynależność do Stowarzyszenia Gmin Turystycznych Pojezierza Gostynińskiego,
  - wykreowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych dolin rzecznych Skrwy lewej i Osetnicy.
- Zgłoszenie do europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000 obszaru pod nazwą Lasy Gostynińsko-Włocławskie, co umożliwi uruchomienie w przyszłości unijnych programów rolno-środowiskowych.
- Stworzenie Ośrodka Edukacji Ekologicznej w Lucieniu.
- Stworzenie biura informacji agroturystycznej.

### **3.2. Uwarunkowania ograniczające rozwój.**

- Położenie znacznej części terytorium gminy Gostynin w ekologicznym systemie obszarów chronionych, wymaga pogodzenia rozwoju społeczno-gospodarczego z ochroną wartości

przyrodniczych terenu (uwarunkowania środowiskowe i rygory ochronne ograniczające na tych terenach działalność gospodarczą).

- Degradacja krajobrazu poprzez:
  - częste samowole budowlane i realizacje zabudowy letniskowej mało estetycznej, o niskim standardzie, na działkach o zbyt małej powierzchni, chaotycznie rozmieszczonej w przestrzeni przyrodniczej,
  - pogarszanie czystości wód poprzez braki uzbrojenia terenu, w tym zwłaszcza skanalizowania obszarów zabudowy letniskowej,
  - niszczenie pasa roślinności i obrzeży jezior, wprowadzanie ogrodzeń sięgających do linii brzegowej akwenów,
  - zaśmiecanie terenu, składowanie odpadów oraz brak rekultywacji wyeksploatowanych wyrobisk złóż mineralnych.
- Słabe zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne terenu, słabo rozwinięta obsługa ruchu turystycznego.
- Brak przemysłu i słabo rozwinięty sektor małych i średnich przedsiębiorstw.
- Brak przetwórstwa rolno – spożywczego.
- Niedostatki infrastruktury technicznej w małych miejscowościach oraz zły stan dróg, głównie powiatowych i gminnych.
- Mała efektywność ekonomiczna rozdrobnionej gospodarki rolnej.

### **3.3. Identyfikacja problemów.**

- Konieczność zachowania wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów stanowiących własność prywatną, przy jednoczesnym wyzbywaniu się przez rolników gruntów o niskiej bonitacji na cele budownictwa.
- Brak rozwiązań prawnych pozwalających na wypłatę rekompensat finansowych za ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu terenu.
- Degradacja krajobrazu.
- Likwidacja trwałych użytków zielonych poprzez zabudowę, zalesienie itp.
- Zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.
- Zaśmiecanie terenu oraz niezagospodarowanie obszarów wyrobisk pożwirowych.
- Zagrożenie pożarowe, zwłaszcza lasów.
- Mała efektywność ekonomiczna rozdrobnionej gospodarki rolnej.

- Konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa, wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia.

#### **4. FUNKCJE GMINY GOSTYNIN.**

Na podstawie uwarunkowań fizjograficznych, demograficznych i gospodarczych w gminie Gostynin zostały określone następujące funkcje:

- dla części północnej:

funkcja podstawowa – turystyka i rekreacja z bezwzględną ochroną przyrody i krajobrazu

funkcja uzupełniająca – rolnictwo

- dla części pozostałej:

funkcja podstawowa – rolnictwo

funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza, głównie przetwórstwa rolno – spożywczego oraz agroturystyka.

#### **5. CELE ROZWOJU GMINY GOSTYNIN.**

W toku prac nad formułowaniem polityki przestrzennej gminy, w wyniku identyfikacji problemów i uwarunkowań, określono cele rozwoju gminy oraz ogólne sposoby działania prowadzące do ich osiągnięcia. Cele rozwoju sformułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców.

Przedmiotem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych funkcji.

Rozwój gminy Gostynin powinien polegać na możliwie pełnym zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowywaniu terenów gminy. Naczelnym celem kształtowania ładu zintegrowanego jest harmonizacja i równoważenie przemian strukturalnych prowadzących do stopniowej eliminacji dysproporcji oraz kształtowaniu układów minimalizujących konflikty funkcjonalne, co zapewni coraz wyższą jakość środowiska i życia oraz efektywność gospodarowania terenem.

Rozwój gminy uwarunkowany jest występowaniem na jej terenie dużego zróżnicowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych, począwszy od wysokich: teren Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, okolice jezior i malownicze doliny rzek Skrwy i Osetnicy, po przeciętne – rolnicze przestrzenie w południowo-zachodniej i południowo-wschodniej części gminy.

Rozwój gminy zależny jest również od sytuacji w rolnictwie, przetwórstwie rolnym i innych, pokrewnych rolnictwu działach gospodarki. Ważne są wszelkie inicjatywy władz samorządowych, obecnych i potencjalnych przedsiębiorców na rzecz rozwoju tzw. małej przedsiębiorczości. Konieczne jest przedstawienie przez gminę oferty terenów na takie.

Jako cel strategiczny przyjęto:

**ROZWÓJ GMINY GOSTYNIN JAKO GMINY TURYSTYCZNEJ, CHRONIĄCEJ WALORY I ZASOBY PRZYRODNICZO – KULTUROWE, PROMUJĄCEJ PRODUKT TURYSTYCZNY, DBAJĄCY O WZROST POZIOMU ŻYCIA MIESZKAŃCÓW.**

**5.1. Społeczno – gospodarcze cele rozwoju gminy Gostynin wyrażają się w:**

- a) Dążeniu do zapewnienia mieszkańcom, w możliwie największym stopniu, źródeł utrzymania na miejscu, w obrębie gminy poprzez:
  - koncentrację miejsc pracy i promocję:
    - usług turystycznych
    - działalności gospodarczej związanej z produkcją zdrowej żywności
    - przetwórstwa rolno – spożywczego
- b) Wspieraniu procesów restrukturyzacyjnych zmierzających do poprawy struktury agrarnej.
- c) Tworzeniu warunków i preferencji dla rozwoju obsługi kapitałowej i handlowej rolnictwa.
- d) Wspieraniu wielofunkcyjnego rozwoju wsi i tworzeniu warunków do rozwoju alternatywnych źródeł zatrudnienia.
- e) Nierozdrabnianiu gruntów rolnych szczególnie na terenie GWPG.
- f) Wyposażeniu obszaru gminy przewidzianego do zainwestowania w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza pod potrzeby agroturystyki i rekreacji.

**5.2. Ekologiczne cele rozwoju gminy Gostynin wyrażają się w:**

- a) Dostosowaniu rozwoju gospodarczego do uwarunkowań przyrodniczych i walorów krajobrazowych w myśl ustawy o ochronie przyrody poprzez:
  - ochronę jezior, rzek i cieków z zielenią oraz terenów zadrzewionych i leśnych, stanowiących zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i ciągi przyrodnicze
  - ochronę siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie prawnej
  - ochronę gatunków roślin i zwierząt prawnie chronionych

- ochronę gleb pochodzenia organicznego
  - ochronę czystości wód
  - zachowanie wszystkich kompleksów leśnych oraz zwiększenie lesistości poprzez realizację gminnych programów zalesień.
- b) Stosowaniu chemicznych środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w ilości niezbędnej oraz w optymalnym dostosowaniu do warunków klimatycznych i glebowych.
  - c) Zakazie lokalizowania inwestycji, które mogłyby wpłynąć niekorzystnie na środowisko i zdrowie ludzi lub być uciążliwymi dla otoczenia (jako źródło hałasu bądź odrażających woni).
  - d) Zakaz wydobycia kopalni na obszarach GWPK oraz w strefie chronionego krajobrazu.
  - e) Ograniczeniu wydobycia kopalni do rozmiarów nie powodujących istotnych zmian w krajobrazie i w warunkach naturalnych środowiska.
  - f) Wspieraniu rozwoju szkolnictwa i kultywowaniu zainteresowań proekologicznych młodzieży.
  - g) Szkoleniu i podnoszeniu wiedzy zawodowej rolników.
  - h) Koncentracji budownictwa wzdłuż wyznaczonych już ciągów komunikacyjnych i jednostek osadniczych.

### **5.3. Kulturowe cele rozwoju gminy Gostynin wyrażają się w:**

- a) Ochronie istniejących zasobów kulturowych.
- b) Poprawie i indywidualizacji wizerunku gminy.
- c) Kształtowaniu harmonijnego krajobrazu kulturowego i zachowaniu krajobrazów naturalnych.
- d) Architekturze obiektów nawiązującej do regionalnego stylu zabudowy.
- e) Dążeniu do utrzymania i przywracania historycznych nazw miejscowości takich jak: Mniszek, Skoki, Żelazne itp.

### **5.4. Funkcjonalno – przestrzennymi celami przekształceń struktury gminy są:**

- a) Wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania oraz ośrodka o znaczeniu lokalnym.
- b) Stworzenie możliwości dla nowoczesnej (zintegrowanej) produkcji płodów rolnych, z priorytetem dla gospodarstw rodzinnych.
- c) Stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów związanych z przetwórstwem rolnym.

- d) Wykorzystanie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego, letniskowego i turystycznego.
- e) Zmniejszenie ilości dziennych przemieszczeń w relacji miejsca zamieszkania – miejsca pracy i usług.
- f) Zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

#### **5.5. Cele te osiągnęte będą przez:**

- a) Rozwój i umacnianie samorządu.
- b) Polepszenie stanu infrastruktury społecznej do średniego poziomu europejskiego.
- c) Kultywowanie tradycji miejscowych i rozwój kultury.
- d) Przebudowę struktury agrarnej gospodarstw rolnych (podwojenie średniej wielkości gospodarstw) oraz organizowanie nowych placówek agro – turystycznych.
- e) Zwiększenie wartości produkcji przetworzonej do 50 % produkcji rolniczej i 75 % produkcji ogrodniczo – sadowniczej.
- f) Aktywacja działalności podmiotów gospodarczych.
- g) Zurbanizowanie wybranych jednostek osadniczych i wyposażenie ich w pełną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na ochronę środowiska przyrodniczego.
- h) Rozwój bazy rekreacyjno – turystycznej (ośrodki rekreacyjne, pola namiotowe, kąpieliska, baza kolonijna i działki letniskowe) a także trasy ścieżek rowerowych.
- i) Sprzyjanie rozwojowi miejsc pracy w rejonach o przewadze funkcji turystycznej i dobrej dostępności komunikacyjnej.
- j) Modernizację powiązań komunikacyjnych gminy z układem zewnętrznym (krajowym i regionalnym).
- k) Przestrzeganie norm i zasad wynikających z przepisów o ochronie środowiska.
- l) Kształtowanie świadomości ekologicznej w społeczeństwie.
- m) Objęcie szczególną ochroną i nadzorem obszarów i miejsc prawnie chronionych ze względu na ich cenne wartości kulturowe i przyrodnicze.

### **6. FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA STRUKTURA GMINY.**

#### **6.1. Dla umożliwienia przestrzennej realizacji w/w działań przyjmuje się następujący układ struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy:**

- a) Ośrodkiem o wiodącej funkcji administracyjno usługowej dla gminy Gostynin pozostaje miasto Gostynin, usytuowane w centralnej części jej obszaru,



- b) Na ośrodek wspomagający miasto w zakresie obsługi turystyki kreuje się wieś Lucień,
- c) Ośrodkami wspomagającymi miasto w zakresie obsługi rolnictwa będą wsie Białotarsk, Solec, Sierakówek i Sieraków,
- d) Jako obszary intensywnej produkcji rolnej i zabudowy zagrodowej wyznacza się przede wszystkim wsie położone w zachodniej i w południowo-wschodniej części gminy,
- e) Wsie położone peryferyjnie do głównych osi komunikacyjnych gminy będą pełniły funkcje wsi rolniczych z agroturystyką i są nimi m.in. wsie położone w sołectwach: Choinek, Helenów, Gaśno, Kiełpieńec, Stanisławów Skrzański, Marianów Sierakowski, Nowa Mysłownia, Jaworek, Bielawy i Kazimierzów,
- f) Wsie Gorzewo, Klusek, Białe, Miałkówek, Marianów Lucieński, Zuzinów i Huta Nowa są głównymi miejscowościami o funkcjach turystyczno – rekreacyjnych,
- g) We wsiach rolniczych i letniskowych przewiduje się również zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

Główną osią komunikacyjną gminy jest droga krajowa nr 60 relacji Płock – Kutno, do której dochodzą drogi wojewódzkie i powiatowe.

Przez południowy skraj gminy przebiegać będzie autostrada północ – południe. Równoległe do drogi krajowej nr 60 przebiega linia kolejowa relacji Kutno – Płock.

Dla istniejącej skupionej zabudowy, w miejscowościach położonych przy autostradzie, drodze krajowej i drogach wojewódzkich należy przewidzieć ulice dojazdowe równoległe do tych dróg w celu wyeliminowania bezpośrednich wyjazdów z posesji.

Powiązania komunikacyjne oraz zasady obsługi inżynierskiej wyżej wymienionych stref, obszarów i ośrodków określone są w dalszych częściach studium.

## **7. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **7.1. Podział terenu na strefy**

- a) Na terenie gminy Gostynin wyodrębniono następujące strefy o zróżnicowanych reżimach ochronnych i metodach kształtowania układów osadniczych:
  - Strefa I - zachowania i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych - obejmująca tereny:
    - leśne i inne w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego,
    - leśne, znajdujące się poza granicami wyżej wymienionego parku,

- jeziora i ich otoczenie, skupione w projektowanych, poszerzonych granicach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
- dolin rzecznych Skrwy Lewej i Osetnicy, oznaczonych w części graficznej „Studium ...” jako strefy przyrodniczo-krajobrazowe,
- trwałych użytków zielonych w granicach GWPK.
- Strefa II - kształtowania i rehabilitacji układów zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej obejmująca tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania:
  - w otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego,
  - w wyznaczonych miejscach na terenie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.
- Strefa III - rolniczo-osadnicza obejmująca tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozproszonej zabudowy na terenach otwartych. Obejmuje rejony o dominacji dobrych gleb, skupione w części południowo-zachodniej i południowo-wschodniej gminy.

## **7.2. Kierunki zagospodarowania w strefach**

### a) Strefa I - zachowania i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Kierunki działań w tej strefie podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnie tj. wynikającym z ustawy z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody; przepisy te przytoczono w pierwszej części „Studium ...” dotyczącej uwarunkowań.

Generalnie należy zachować występującą tu dużą różnorodność biologiczną i walory krajobrazowe; pozostawić grunty w dotychczasowym użytkowaniu i nie wykraczać z budownictwem poza istniejące już siedliska, działki lotniskowe i ośrodki wypoczynkowe. Pozwoli to zachować zewnętrzne i wewnętrzne powiązania ekologiczne i zapewni możliwość pełnienia tym terenom funkcji ostożowych.

Pożądane jest pozostawienie gruntów do naturalnej sukcesji poprzez zaprzestanie użytkowania, a w niektórych przypadkach - wprowadzanie zalesień. Ze strefy tej należy eliminować gatunki obce rodzimej florze i faunie. Preferencję powinny mieć gatunki krajowe.

Szczególnej trosce (opiece) trzeba poddać siedliska objęte ochroną i preferowane do ochrony zgodnie z kryteriami sieci ekologicznej NATURA 2000.

Dla ochrony ekosystemów leśnych i dla gospodarki leśnej (zwłaszcza na terenie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego) uznaje się działania na rzecz dostosowania składu gatunkowego drzewostanu do siedlisk .

Bezwzględnie należy chronić walory krajobrazowe. Nieliczne, dopuszczone tu obiekty budowlane nie mogą naruszać walorów krajobrazowych lub też uniemożliwiać i utrudniać

ludziom i dziko żyjącym zwierzętom dostęp do jezior i innych zbiorników wodnych, rzek oraz kanałów.

Na terenach leśnych nie przewiduje się żadnej zabudowy, poza zabudową związaną z prowadzeniem gospodarki leśnej. Na pozostałych terenach zostaje utrzymane dotychczasowe ich przeznaczenie i nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy na poprzedzających ją podziałach. Dopuszcza się natomiast modernizację, a także lokalizację pól biwakowych, plaż, kąpielisk itp. na bazie istniejących siedlisk, ośrodków wypoczynkowych i turystycznych, przy czym lokalizacja i forma obiektów kubaturowych niezbędnych dla funkcjonowania tych obiektów wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Zagospodarowanie i zabudowa tych terenów powinna być dostosowana do warunków przyrodniczych i wartości kulturowych regionu i powinna spełniać rygory ochrony środowiska.

Na szczególną uwagę zasługuje gospodarka zasobami wód powierzchniowych. Wyznaczenie wokół jezior i zbiorników wodnych oraz wzdłuż cieków wodnych stref bez zabudowy powinno zapobiec pogarszaniu czystości wód. Ograniczać należy również dopływ substancji biogennej m.in. poprzez ochronę roślinności przybrzeżnej.

Należy zapewnić tu warunki do uprawiania turystyki w sposób zgodny z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i ochroną walorów kulturowych terenu. Rekreacyjne użytkowanie indywidualne terenu (działki letniskowe) ograniczyć do adaptacji istniejących. Dopuszczyć ogólnodostępne miejsca wypoczynku jedynie na bazie istniejących już obiektów oraz wyznaczyć i urządzić ścieżki przyrodnicze umożliwiające poznanie obiektów i procesów przyrodniczych.

Ze strefy tej należy wyeliminować punktowe źródła zanieczyszczeń (zrzuty ścieków, „dzikie” wysypiska, zabudowę i inne zainwestowanie zagrażające stabilności hydrologicznej, faunie, florze, walorom krajobrazowym itp.), zrehabilitować tereny zdegradowane oraz wprowadzić zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

b) Strefa II - kształtowania i rehabilitacji układów zabudowy letniskowej i mieszkaniowej.

Dla tych terenów pożądane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia zapewnią m.in. ład przestrzenny i odpowiednie standardy zabudowy. W przypadkach zabudowy zrealizowanej na zbyt małych działkach należy wymuszać ich scalanie.

W strefie tej należy ograniczyć budowę obiektów kubaturowych, urządzeń i instalacji, których lokalizacja, koncentracja, wielkość i forma architektoniczna oraz sposób użytkowania powodują:

- degradację walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zmianę stosunków wodnych,
- zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- zanieczyszczenia powietrza,
- hałas.

Należy dążyć do koncentracji budownictwa, a zatem wprowadzać nową zabudowę przede wszystkim jako kontynuację lub uzupełnienia istniejących jednostek osadniczych. Powierzchnia działek budowlanych musi być zgodna z ustaleniami określonymi w Planie Ochrony Parków GWPK. Rewitalizacja istniejącej zabudowy letniskowej powinna polegać na scalaniu działek o zbyt małej powierzchni oraz wyposażeniu kompleksów zabudowy w konieczne elementy infrastruktury (wodę i kanalizację) oraz sprawny system odbioru odpadów.

Wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się do trzech kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, pożądane jest ograniczenie wysokości obiektów do 2 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, a także dostosowywanie form architektonicznych zabudowy do tradycji regionalnej oraz dbałość o architektoniczny detal.

Pożądana jest adaptacja zagród wiejskich na cele mieszkaniowe i rekreacyjne.

Na terenach GWPK wprowadza się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

### c) Strefa III - rolniczo-osadnicza.

W celu kształtowania ładu przestrzennego, oszczędzania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zmniejszenia kosztów wyposażenia w infrastrukturę techniczną należy hamować tendencje do rozpraszania się osadnictwa.

Ze względu na dobre gleby występujące w większych kompleksach rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa z możliwością realizacji zabudowy jednorodzinnej na działkach nie mniejszych niż 750m<sup>2</sup>.

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów otwartych, w części graficznej „Studium ...” wyznaczono tereny użytków zielonych i mokradeł, związane zwłaszcza z dolinami cieków. Spełniają one ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

Postuluje się utrzymanie mozaikowego charakteru terenów rolnych, a także wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

Pożądane jest promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich – rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, w tym rozwój funkcji agroturystycznych gospodarstw.

***Dla realizacji tej polityki, w ramach zmiany Studium wyznaczono obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej i turystycznej oraz eksploatacji kopalni dla których określono następujące ustalenia***

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy**

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary położone są w strefie rolniczo-osadniczej gminy, dla której określono m.in. kierunki zmian:

„Pożądane jest promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich – rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, w tym rozwój funkcji agroturystycznych gospodarstw”.

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, podmiejskie położenie części wyznaczonych obszarów, walory środowiska przyrodniczego, presję urbanizacyjną, a także dopuszczoną w obowiązującym „:Studium” transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych, na analizowanych terenach ustala się następujące przeznaczenie w ramach określonego kierunku zagospodarowania przestrzennego – kształtowanie układów osadniczych ograniczone walorami środowiska:

- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej (Mysłownia, Choinek, Kiełpieniec, Podgórze, Bierzewice, Stanisławów Skrzański, Skrzany, Rogożewek),
- tereny rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej (Strzałki, Rogożewek),
- tereny aktywizacji gospodarczej związanej z eksploatacją surowców (Pomarzanki, Gulewo, Zaborów Nowy, Huta Zaborowska).

### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Analizowane obszary stanowią będą strefę kształtowania układu osadniczego – adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy związanej z urbanizującą się przestrzenią w/w wsi, oraz strefę aktywizacji gospodarczej związanej z działalnością wydobywczą kopalni (związanej m.in. z rozwojem układu komunikacyjnego - budowa autostrady A1). Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych funkcji i zakres ich mieszania w obrębie analizowanych terenów kształtuje się następująco:

- strefa zabudowy mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dotyczy działek we wsiach: Choinek, Kiełpieniec, Podgórze, Bierzewice, Stanisławów Skrzański, Skrzany, Rogożewek. W miejscowości Bierzewice i Rogożewek dopuszcza się realizację funkcji usługowych jako podstawowych, natomiast w Mysłowni dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie małych domów wielorodzinnych,
- strefa zabudowy rekreacyjnej i turystycznej – zabudowa usługowa w zakresie rekreacji, sportu, turystyki dotyczy działek we wsiach: Rogożewek, Strzałki,

- strefa aktywizacji gospodarczej związanej z działalnością pozarolniczą – eksploatacja kopalni zlokalizowana we wsiach Pomarzanki, Gulewo, Zaborów Nowy, Huta Zaborowska (piaski).

### 2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

■ zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług nieuciążliwych: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,5, max. % zabudowy działki – 40%, max. wysokość budynków – 9m, na terenie zabudowy mieszkaniowej w Mysłowni i usługowych do 3 kondygnacji naziemnych (do 10m), min. wielkość działki – 1000m<sup>2</sup>

■ zabudowa rekreacyjna i turystyczna: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. procent zabudowy działki – 30%, max. wysokość budynków – 9m,

■ eksploatacja kopalni: - odstawowym kierunkiem zagospodarowania oraz użytkowania terenu będzie eksploatacja kopaliny (piasku, żwiru i torfu) z udokumentowanych złóż. W przypadku większości terenów będzie to działalność prowadzona na powierzchni nie przekraczającej 2 ha i wydobywaniu nie przekraczającym 20 000m<sup>3</sup> rocznie lub w układzie pól wydobywczych o powierzchni do 2ha. Większe zasoby i tereny eksploatacji mogą pojawić się na obszarach nie położonych w zasięgu prawnych form ochrony przyrody. Na terenach eksploatacji o powierzchni do 2ha obowiązuje zakaz prowadzenia przeróbki kopaliny. Podczas urabiania kopaliny zachować pasy ochronne od istniejących elementów zagospodarowania i granic zgodnie z PN G-02100:1996. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej związanej z obsługą funkcji podstawowej. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kopaliny konieczne jest:

- zachowanie bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- optymalna gospodarka złożem,
- zachowanie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich
- określenie uwarunkowań zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw.

### 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Na terenie objętym zmianą „Studium” występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody jako:

- otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego (Bierzewice, Rogożewek, Choinek),
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r w sprawie obszaru chronionego krajobrazu Dolina Skrwy Lewej (Mysłownia Nowa, Podgórze, Stanisławów Skrzański, Kiełpieniec, Skrzany, Osiny, Strzałki.),
- Pozostałe tereny (Huta Zaborowska, Zaborów Nowy, Pomarzanki, Gulewo) położone są poza granicami prawnych form ochrony przyrody.

W ramach czynnej ochrony ekosystemów lądowych w otulinie i Obszarze obowiązują m.in. następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, przedsięwzięć

*bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym, budowy garaży lub parkingów w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej, inwestycji celu publicznego (np. z zakresu łączności publicznej); zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,*

- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,*
- 3) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień - maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, oczek wodnych, cieków, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych),*
- 4) zakaz wydobywania skał, torfu oraz skamieniałości – zakaz nie dotyczy działalności prowadzonej na powierzchni nie przekraczającej 2ha przy rocznym wydobyciu do 20000m<sup>3</sup>*
- 5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,*
- 6) maksymalne ograniczenie zmiany użytków zielonych inne cele – lokalizowanie zabudowy w maksymalnym stopniu na gruntach mineralnych,*
- 7) utrzymanie i wzmocnienie powiązań ekologicznych z Parkiem, utrzymanie ciągłości przyrodniczej dla migrujących zwierząt, ciągi ekologiczne winny być wyłączone z zabudowy.*

*Na analizowanych terenach w ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:*

- 1) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,*
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,*
- 3) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach zabudowy usługowej,*
- 4) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, oczek wodnych, cieków, ciągów ekologicznych,*
- 5) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi – zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,*
- 6) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki ok. 30%,*
- 7) zachowanie cieków i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3 m od skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,*
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,*
- 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,*
- 10) po zakończonym procesie wydobywczym proponuje się przeprowadzić rekultywację w kierunku leśnym i wodnym - teren pozostanie elementem dominującego krajobrazu: mozaiki pól uprawnych, łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, oczek wodnych, lasów,*

*wpisując krajobraz po rekultywacji w już istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie i szatę roślinną*

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

*W obszarach objętych zmianą Studium nie występują zasoby dziedzictwa kulturowego podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162z późn. zm.).*

#### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

*Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:*  
*wojewódzka – obsługa poprzez skrzyżowania*  
*powiatowe - obsługa poprzez skrzyżowania,*  
*gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych lub poprzez drogi wewnętrzne.*

*W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:*

- utrzymanie z możliwością przebudowy i rozbudowy ponadlokalnego układu komunikacyjnego - drogi wojewódzka i powiatowe,*
- rozbudowę dróg gminnych w obszarach przeznaczonych do zabudowy: do szerokości w liniach rozgraniczających 12 - 15m, zapewniających bezpośrednią obsługę terenów przyległych,*
- rozbudowę, modernizację i budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa i działalności gospodarczej,*
- rozbudowę i budowę urządzeń obsługi ruchu w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej.*

*W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:*

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, gazociągowych, telekomunikacyjnych, rurociągów produktów naftowych*
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,*
- zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejących systemów opartych na ujęciach w Bierzewicach, Kozicach, Stanisławowie Skrzańskim, Leśniewicach, BiałotarSKU, Lucieniu, Bielawach,*
- rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Gostynin (Bierzewice, Rogożewek, Strzałki) oraz do lokalnych oczyszczalni ścieków, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię; indywidualne systemy utylizacji ścieków dopuszcza się poza terenami zalewowymi,*
- gospodarkę ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,*
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami,*
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi, objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym; na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu (zgodnie z art. 46 ustawy o rozwoju usług telekomunikacyjnych).*

*Zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych.*



## **6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

Na przedmiotowym terenie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są reprezentowane przez:

- układ komunikacyjny ( drogi gminne, lokalne, dojazdowe), który wymaga budowy i rozbudowy,
- systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, rozbudowa i budowa kanalizacji sanitarnej, sieci gazociągowej.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym sąsiadującą z analizowanymi terenami stanowią:

- układ komunikacyjny - drogi krajowe autostrada A-1, wojewódzka relacji Gostynin – Krośnice, powiatowe relacji Gostynin – Nowa Wieś,
- system rurociągów produktów naftowych ( Rogożewek) i linii elektroenergetycznych WN (Podgórze) – utrzymanie, przebudowa,
- infrastruktura telekomunikacyjna – budowa i przebudowa

## **7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zmiana przeznaczenia terenów gruntów rolnych w III klasie bonitacyjnej oraz terenów leśnych, na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedury sporządzania planu.

## **8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w niniejszej zmianie „Studium” na analizowanych terenach nie będzie występowała rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

## **9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Tereny w miejscowościach Strzałki, Osiny w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Skrwy położone są w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego - tereny narażone są na zalanie w przypadku wystąpienia przepływów katastrofalnych. Na obszarze doliny dyrektor RZGW nie wprowadził, w drodze aktu prawa miejscowego zakazów dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane pracami wydobywczymi, tereny eksploatacji kopalni powinny być zabezpieczone. Stabilność skarp osiągnie się przez prawidłowe kształtowanie kąta skarp stałych w zakresie 37-45 stopni.

## **10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze. Realizacja działalności wydobywczej wymaga wyznaczenia filaru ochronnego złoża, który wyznaczany jest na etapie planu zagospodarowania złoża. Ochrona sąsiednich obiektów: pól uprawnych, lasów, dróg, graniczących nieruchomości wymaga utrzymania pasów ochronnych zgodnie z PN-G-02100.

## **11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Nie dotyczy

## **12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Eksploatacja kopaliny przekształca rzeźbę terenu, narusza ekosystemy glebowe, po zakończonym procesie wydobywczym teren wymaga rekultywacji, która w tych przypadkach

*może być przeprowadzona w kierunku leśnym i wodnym (w zależności od poziomu wód gruntowych). Warunki rekultywacji (planowany zakres, sposób, termin zakończenia) zostaną uzgodnione z organem wydającym koncesję. Powyższe zasady zabezpieczą standardy środowiska wpisując krajobraz po rekultywacji w istniejący w sąsiedztwie krajobraz: drobnopowierzchniową mozaikę pól uprawnych, lasów, kęp zadrzewień i zakrzewień.*

### **13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.**

*Nie występują.*

## **8. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY.**

### **8.1. Formy działań.**

Obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji konserwatorskiej, chronione są przepisami prawnymi, zawartymi w systemie ochrony dóbr kultury. Na ów system składają się przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury z aktami wykonawczymi, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy prawo budowlane. Wszelka działalność związana tak z obiektami jak ich otoczeniem, winna być uzgadniana z organami służby konserwatorskiej i poprzedzona uzyskaniem indywidualnych wytycznych konserwatorskich. Na prowadzenie prac przy zabytkach – dobrach kultury wpisanych decyzją administracyjną do rejestru zabytków wymagane jest uzyskanie zezwolenia służb konserwatorskich. Dobra kultury ujęte w ewidencji konserwatorskiej są przewidywane do wpisania do rejestru zabytków – jedyną przeszkodą w dopełnieniu tej formalności jest sporządzenie odpowiedniej dokumentacji naukowej. Stąd wymogi konserwatorskie stawiane działaniom związanym z obiektami zewidencjonowanymi są w zasadzie identyczne, jak w przypadku zabytków. Różnice są tylko proceduralne, bowiem działania związane z dobrami kultury wymagają uzyskania przez inwestora nie zezwolenia, a pozytywnej opinii urzędu konserwatorskiego.

Nadrzędnym wymogiem, wynikającym tak z przepisów prawa jak i imperatywu utrzymania dla przyszłych pokoleń dziedzictwa kulturowego, jest maksymalne zachowanie substancji zabytkowej poprzez remonty obiektów nieruchomych, pielęgnacje i renowacje założenia zieleni, konserwacje zabytków ruchomych. Obiekty zdegradowane winny zostać poddane rewaloryzacji.

Obowiązek prowadzenia dokumentacji związanej z ewidencją dóbr kultury nakłada na wójtów gmin rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 6 września 2000 roku w sprawie prowadzenia rejestru zabytków i centralnej ewidencji dóbr kultury.

Wójtowie gmin, w myśl tego rozporządzenia, zobowiązani są do wykonania, w terminie, który nie został określony, kart ewidencyjnych dóbr kultury – nieruchomości, ruchomych i archeologicznych. Problem ten wymaga ścisłej współpracy pomiędzy samorządami terytorialnymi i służbą konserwatorską.

Wszystkie stanowiska archeologiczne odkryte na terenie gminy zostały wpisane do ewidencji dóbr kultury dawnego województwa płockiego i podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury. O sposobie ich ochrony decyduje obecnie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków poprzez Kierownika Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Płocku i podlegają mu inspekcje zabytków archeologicznych. Wszelkie działania związane z planowanymi inwestycjami w obrębie stanowisk archeologicznych oraz ich strefy ochronnej mogą być podejmowane dopiero po uzyskaniu zezwolenia w/w służb konserwatorskich i po spełnieniu ustalonych w nim warunków, określonych indywidualnie dla poszczególnych stanowisk. W przypadku zagrożeń wynikających z planów inwestycyjnych koszty ratowniczych badań wykopaliskowych ponosi inwestor. Najpoważniejszym wyzwaniem stojącym w chwili obecnej przed służbą konserwatorską jest zakończenie rozpoznania terenu gminy.

Wszelkie przypadkowe odkrycia nowych śladów obiektów bądź zabytków archeologicznych należy zgłaszać do inspekcji archeologicznej w Delegaturze w Płocku Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego.

## **8.2. Obszary działań.**

a) W zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów nieruchomości należy podjąć następujące działania – tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej:

- Do bezwzględnego zachowania należą obiekty nieruchome wpisane w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, część kapitałnych, część należy poddać rewaloryzacji. Zakres niezbędnych działań winny określić ekspertyzy konserwatorskie i konstrukcyjne.
- Parki zabytkowe wymagają wykonania projektów rewaloryzacji oraz ich realizacji – poprzez zespoły projektowe i wykonawcze posiadające odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe. Parki z terenu Gminy, z racji naturalnego zużywania się materiału zielonego, klęsk żywiołowych lub świadomej, niszczącej działalności człowieka, zostały zubożone tak pod względem ilościowym, jak

i jakościowym – wiele drzew zostało usuniętych, część gatunków, także rodzimych, wypadła. Pozacierały się historyczne układy dróg, ścieżek spacerowych, punktów widokowych. Parkom tym należy przywrócić ich historyczne walory odtworzyć ich rolę w krajobrazie.

- Włączyć w ewidencję dóbr kultury i konserwatora przyrody zespół folwarczny we wsi Białe, zlokalizowany na działce o nr ew. 205 wraz z kościołem i istniejącym drzewostanem (około 70. lip). Postuluje się sporządzenie na w/w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
  - Zabytkowe obiekty techniki wymagają natychmiastowego zagospodarowania i remontów kapitalnych.
- b) Należy dążyć do utrzymania i przywrócenia historycznych nazw miejscowości.

## **9. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej określono zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy.

Przyjęto dwa rodzaje polityki:

- politykę modernizacyjną, która wskazuje sposoby utrzymania stanu istniejącego i poprawy funkcjonowania systemów
- politykę rozwojową, która określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
Uporządkowana gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej w Lucieniu w oparciu o oczyszczalnię ścieków we wsi</li> <li>- budowa zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Białotarsk w oparciu o realizowaną oczyszczalnię ścieków</li> <li>- uporządkowanie systemu gospodarki ściekowej na terenach nieskanalizowanych w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i wywóz do punktów zlewnych na oczyszczalniach w Lucieniu, Białotarsku i Gostyninie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- włączenie do zbiorczego systemu utylizacji ścieków w Lucieniu wsi: Białe, Budy Lucieńskie, Gorzewo, Kazimierzów, Klusek, Marianów Lucieński i Miałkówek</li> <li>- realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsiach: Sokołów, Belno, Zaborów Stary, Zaborów Nowy, w oparciu o oczyszczalnię ścieków we wsi Sokołów</li> <li>- realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsiach: Bierzewice, Budy Kozickie, Gašno, Huta Nowa, Krzywie, Legarda, Nagodów, Podgórze, Rumunki, Zuzinów oraz Dąbrówka, Górki Dolne, Górki GórneKozice i Solec w oparciu o miejską oczyszczalnię ścieków w Gostyninie</li> <li>- realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków we wsi Sierakówek realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Feliksów i Skrzany w oparciu o oczyszczalnię ścieków we wsi Feliksów</li> <li>- realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków we wsi Stanisławów Skrzański i Kiełpieńiec</li> <li>- realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Bielawy i Zwoleń w oparciu o oczyszczalnię ścieków we wsi Bielawy</li> <li>- realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsiach Leśniewice, Anielin w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Leśniewicach</li> <li>- budowa indywidualnych systemów utylizacji ścieków dla zabudowy rozproszonej położonej na terenach o dobrej izolacji użytkowego poziomu wodonośnego: Budy Dolne, Budy Górne, Emilianów, Jaworek, Osiny, Rusków, Rybie, Nowa Wieś i inne</li> </ul>

Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dążenie do wyrównania standardów obsługi</li> <li>- rozbudowa sieci wodociągowej we wsiach: Jaszczębia, Helenów, Osiny, Kiełpień, Skoki, Mniszek w oparciu o istniejące stacje uzdatniania wody</li> <li>- realizacja stacji uzdatniania w Krzywiu i budowa Wodociągu „Krzywie” zasilającego wsie: Krzywie, Rumunki, Nagodów Duży, Choinek, Huta Nowa, Zuzinów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa istniejących stacji wodociągowych we wsiach: Józefków, Bielawy, Lucień, Leśniewice, głównie w zakresie budowy zbiorników retencyjnych dla pokrycia maksymalnego godzinowego zapotrzebowania na wodę</li> <li>- rozbudowa sieci wodociągowych celem obsługi terenów rozwojowych</li> </ul>
Gospodarka cieplna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wdrożenie nowych rozwiązań technologicznych i ekologicznych nośników energii w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, paliwa gazowe i ciepło dla gminy</li> <li>- wdrażanie pozyskiwania energii z niekonwencjonalnych źródeł energii: energia słoneczna, biomasa minielektrociepłownie z wykorzystaniem gazu i grzewcze ogniwa paliwowe</li> </ul>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budowa sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia i stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa siecią gazociągową terenów rozwojowych</li> </ul>
Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów</li> <li>- wprowadzenie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów</li> <li>- zorganizowanie systemu umożliwiającego pozbycie się odpadów problemowych i niebezpiecznych</li> </ul>	kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami w ramach SGTPG

Elektroenergetyka	Modernizacja sieci elektroenergetycznej poprzez: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymianę przewodów na większy przekrój w linii głównej</li> <li>- wymianę przyłączy na izolowane</li> <li>- stosowanie zabezpieczeń wzdłużnych na obwodach linii niskiego napięcia</li> <li>- wyposażenie głównych ciągów sieciowych w łączniki sterowane drogą radiową</li> </ul>	Budowa nowych węzłów elektroenergetycznych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- linii SN-15kV</li> <li>- stacji 15/0,4kV</li> <li>- linii rozdzielczych niskiego napięcia</li> <li>- izolowanych przyłączy</li> </ul> Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy.
Telekomunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa central telefonicznych po wyczerpaniu istniejących pojemności</li> <li>- rozbudowa sieci telefonicznej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci kablowej i światłowodowej</li> <li>- budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o pojedynczym zapotrzebowaniu na telefon</li> <li>- uzyskanie wskaźnika 25 telefonów na 100 mieszkańców</li> </ul>

## 10. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.

Jednym z najważniejszych problemów warunkujących rozwój gminy Gostynin jest niewątpliwie usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego. Dotyczy to szczególnie ochrony przed zubożeniem komunikacji zbiorowej, oraz ochrony układu osadniczego gminy przed uciążliwością ruchu tranzytowego, a także ograniczenia bezpośrednich wyjazdów z posesji na drogi krajowe i wojewódzkie.

Polityka przestrzenna w zakresie przekształceń istniejącego układu drogowego gminy sformułowana została w sytuacji występowania uwarunkowań i czynników rzutujących w sposób zasadniczy na kierunki docelowych i etapowych rozwiązań, do których między innymi należą:

- wprowadzona Rozporządzeniem Ministra Transportu i gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. kwalifikacja techniczno – użytkowa i funkcjonalna dróg publicznych i ulic oraz podział administracyjny dróg krajowych i wojewódzkich, jak również określone warunki dla dróg powiatowych i gminnych,
- ukształtowana w procesie rozwoju gminy sieć drogową, począwszy od historycznego

- układu urbanistycznego niektórych wsi oraz powstających przez kolejne stulecia nowych ciągów drogowo – ulicznych, aż do współczesnych realizacji obsługujących nowe osiedla,
- ochrona środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji (ustawa Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62 z 2001r.)

### **10.1. Polityka modernizacyjna.**

Celem polityki modernizacyjnej w zakresie komunikacji na terenie gminy Gostynin jest dostosowanie układu drogowego i sieci komunikacji autobusowej do wzrastających i zmieniających się, bieżących potrzeb komunikacyjnych.

System komunikacyjny gminy działa jak układ naczyń połączonych, a zatem komunikacyjna polityka modernizacyjna dotyczy wszystkich elementów tego układu, w tym:

- układu zewnętrznego,
- układu wewnętrznego i podstawowego,
- układu lokalnego.

W zakresie komunikacji publicznej środkami tej polityki będą:

- dostosowanie układu tras i linii autobusowych do potrzeb pasażerów,
- ustalenie rozkładów kursów autobusów dostosowanych do natężenia ruchu,
- bieżąca konserwacja asfaltowych nawierzchni dróg.

W zakresie komunikacji samochodowej i indywidualnej środkami tej polityki będą:

- budowa nowych dróg poprzez utwardzenie nawierzchni drogi,
- modernizacja istniejących połączeń pod kątem ich dostosowania do wzrastających potoków ruchu,
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- poprawa stanu technicznego nawierzchni dróg,
- poprawa geometrii i zagospodarowania pasów drogowych,
- zwiększenie miejsc parkingowych,
- przy utwardzaniu nawierzchni dróg gruntowych na niskich terenach stosować przepusty i inne rozwiązania techniczne z zachowaniem istniejących stosunków wodnych,
- zapewnić bezkolizyjne przejścia dla migrujących zwierząt na szlakach ich wędrówek,
- tworzenie parkingów z motelami i stacjami benzynowymi dla samochodów osobowych i ciężarowych przy drogach głównych.



## 10.2. Polityka perspektywiczna.

Celem polityki rozwoju w zakresie komunikacji w gminie Gostynin jest inwestowanie w układ komunikacyjny gminy, mający na celu zaspokojenie przyszłych potrzeb komunikacyjnych.

Należy liczyć się z nieuchronnym, stałym i długookresowym wzrostem ruchu drogowego wynikającym:

- ze zwiększenia się motoryzacji indywidualnej,
- ze wzrostu atrakcyjności gminy, wyrażającej się między innymi zwiększeniem dojazdów z zewnątrz na teren gminy, jako potencjalnego ośrodka turystyczno – wypoczynkowego i letniskowego.

Komunikacyjna polityka rozwoju dotyczy głównie układu drogowego, a jej środki realizacji w zakresie inwestycji miejscowych są następujące:

- modernizacje wyprzedzające podstawowy układ drogowy,
- budowa sieci parkingów,
- budowa nowych nawierzchni dróg,
- modernizacja istniejących dróg.

Konieczną będzie realizacja wewnętrznych układów dróg rowerowych na terenach rekreacyjno – wypoczynkowych i letniskowych i powiązanie ich z siedzibą gminy i gminami sąsiednimi.

## 10.3. Kierunki rozwoju.

Docelowy układ drogowy.

Szkieletem układu drogowego będą:

- projektowana autostrada północ-południe
- istniejąca droga krajowa międzyregionalna Nr 60 (Kutno – Płock – Ciechanów)
- istniejące drogi wojewódzkie
- istniejące drogi powiatowe
- istniejące drogi gminne

W obszarach zabudowanych droga krajowa jest ulicą główną - **G 1/2**, drogi powiatowe będą ulicami zbiorczymi - **Z 1/2** lub lokalnymi - **L 1/2**, natomiast drogi gminne ulicami lokalnymi - **L 1/2** lub dojazdowymi - **D 1/2**.

Istniejącą zelektryfikowaną linię kolejową relacji Kutno – Płock przewiduje się do rozbudowy o drugi tor zlokalizowany po stronie wschodniej oraz przebudowę skrzyżowań układu drogowego z układem kolejowym na wielopoziomowe.

## **11. ELEMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ.**

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów wyznaczono biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne,
- listę inwestycji publicznych,
- skalę i procesy zainwestowania terenów.

Przyjęto następujący zakres wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

**11.1.** W strefie II - kształtowania i rehabilitacji układów zabudowy letniskowej i mieszkaniowej dla terenów we wsiach: Huta Nowa, Gorzewo, Białe, Zuzinów i Miałkówki.

**11.2.** W strefie III - rolniczo – osadniczej dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsiach Strzałki i Osada.

W planach tych należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające jego położenie w obszarze otuliny Parku.

W przypadku przekształcenia gruntów rolnych o podziałach nie nadających się do wykorzystania na działki przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej, należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennych w celu scalenia i właściwego podziału.

Lokalizowanie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych osadnictwa we wszystkich strefach powinno być prowadzone w oparciu o zasadę „dobrego sąsiedztwa” i zgodnie z przepisami szczególnymi.

Istotnym narzędziem realizacji polityki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być programy podające zasady etapowania – modernizacji i rozbudowy układów.

Zakres terytorialny w/w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oznaczono na rysunku „Studium ...” załączniku graficznym nr 2 do Uchwały Rady Gminy.

**11.3.** Do wykreowania najciekawszych elementów stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin proponuje się wyznaczenie tzw. miejsc tożsamości.

**Proponowane miejsca tożsamości gminy:**

- Oz Gostyniński porośnięty lasami, przebiegający w sąsiedztwie rzeki Skrwy Lewej – malownicza forma polodowcowa rzeźby terenu; poznanie tych okolic ułatwia przebiegający jego grzbietem czerwony szlak turystyczny.
- Teren predysponowany do rekreacji nad Zalewem Piechota (z lokalizacją: dużego parkingu, plaży i pomostów oraz zabytkowego budynku dawnego młyna w sąsiedztwie Ozu Gostynińskiego). Proponuje się teren ten z racji bliskości miasta zagospodarować we współdziałaniu z Urzędem Miasta Gostynin.
- Centrum miejscowości Lucień, jako zaplecza turystycznego rejonu jezior, wraz z interesującym zespołem dworsko-parkowym i urządzoną nad jeziorem ścieżką przyrodniczą.
- Teren nad zalewem Gašno i rzeką Osetnicą w sąsiedztwie rezerwatu przyrody do drogi Wojewódzkiej w kierunku Szczawina.

## **12. Ustalenia w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** (dotyczy zmiany studium podjętej uchwałą o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r.)

**Dla realizacji tej polityki, w ramach zmiany Studium 2023 (Uchwała Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin) wyznaczono:**

- **obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej (oznaczone symbolem – M),**
- **obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej (oznaczone symbolem – RM),**
- **obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej (oznaczone symbolem – P),**
- **obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna (oznaczone symbolem – PE),**
- **lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione (oznaczone symbolem – L),**
- **strefy przyrodniczo-krajobrazowe (oznaczone symbolem – ZK),**
- **akweny i ciekiny wodne (oznaczone symbolem – W).**

### **12.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**

Kierunek dalszych zmian w strukturze przestrzennej gminy dla obszarów objętych zmianą studium, w głównej mierze, dotyczy obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farma fotowoltaiczna (oznaczone symbolem PE). Na obszarach objętych zmianą studium zakazuje się lokalizacji wiatraków wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru.

Na obszarach objętych zmianą studium dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy zainstalowanej większej lub równej lub mniejszej niż 500 kW.

Na obszarach objętych zmianą studium dopuszcza się zachowanie dotychczasowej funkcji rolnej i jej pozostawienie lub wyznaczenie jej w ramach wyznaczonych obszarów w dowolnej proporcji.

Ponadto w ramach terenów objętych zmianą studium są wskazania kierunkowe wynikające z uwarunkowań dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, są to kierunki:

- **obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej – oznaczone symbolem – M,**
- **obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem – RM,**
- **obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej – oznaczone symbolem – P,**
- **lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione – oznaczone symbolem – L,**
- **strefy przyrodniczo-krajobrazowe – oznaczone symbolem – ZK,**
- **akweny i ciekiny wodne – oznaczone symbolem – W.**

Generalna koncepcja rozwoju terenów objętych zmianą studium zakłada stopniowe wprowadzanie nowych terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farm fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną z energii słońca. Ich rozmieszczenie w głównej mierze wynika z bliskości i dostępności linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, które umożliwiają odbiór wytworzonej energii i wprowadzenie jej w sieć.

Zakłada się, że rozwój terenów pod terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW, nie przyczyni się do znaczącego uszczuplenia terenów rolniczych i stanowić będzie odpowiednie uzupełnienie dla podstawowej funkcji rolnej jaka występuje na obszarze gminy Gostynin.

Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. na terenie województwa mazowieckiego w tym na terenie gminy Gostynin obowiązuje audyt krajobrazowy. Ustalenia zmiany studium uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony zidentyfikowanych w audycie krajobrazów poprzez konkretyzację kierunkowych ustaleń i wyznaczanie miejsc wskazanego rozwoju i docelowego kierunku zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów objętych zmianą studium. Konkretyzacja wskazanych założeń kierunków studium będzie miała miejsce w przypadku opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekty planów miejscowych wymagają uzgodnienia z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, tym samym konkretyzacja ustaleń kierunkowych studium będzie możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego i po uzgodnieniu konkretnych zapisów planu miejscowego z zarządem województwa.

## 12.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

W niniejszym opracowaniu wyznaczono tereny, które pozwalają na uzupełnienie istniejącej zabudowy w ramach już wykształconych lub kształtujących się jednostek osadniczych.

Rozwój zabudowy będzie dokonywał się zarówno na terenach już zagospodarowanych, gdzie uzupełniana będzie zabudowa na jeszcze wolnych parcelach. Tereny te winny być jeszcze w lepszym stopniu wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną, winny mieć zapewnione udoskonalone warunki obsługi komunikacyjnej, w tym parkowania samochodów.

Główny kierunek zmian dotyczy wprowadzenia nowych terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farma fotowoltaiczna.

Kierunki zmian przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab. 23. Projektowane zmiany zagospodarowania przestrzennego w studium gminy Gostynin.

Lp.	Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
1.	Marianka	107/2, 108, 112/5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolnej (kl. III i IV);</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</li> <li>- strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji: rolnej.</li> </ul>	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.
2.	Sokolów	142	- tereny najkorzystniejsze dla	PE – obszary rozmieszczenia

			rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV).	urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.
3.	Lipa	99	- lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione; - tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień; - korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna. L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione.
4.	Zwoleń	102, 105/1	- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień; - strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej.	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna; R – tereny upraw rolnych; W – akwenty i ciekły wodne.
5.	Osiny	260/3, 262/5, 263/4, 264	- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – rolniczej; - tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień; - doliny cieków, użytki zielone i mokradła do zachowania.	RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej; PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna; R – tereny upraw rolnych; L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione; W – akwenty i ciekły wodne.
6.	Helenów	107	- doliny rzeczne Skrwy Lewej i Osetnicy - projektowane strefy przyrodniczo-krajobrazowe	RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej; PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.
7.	Sierakówek	206/3	- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV); - tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień; - obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji: rolniczej.	RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej; PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;
8.	Ruszków	89/1, 75/6	- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień.	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;
9.	Dąbrówka	148/2	- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV); - strefy adaptacji, przekształceń	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma

			<p>i rozwoju zabudowy mieszkaniowej;  - korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).</p>	<p>fotowoltaiczna;  M – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej.</p>
10.	Jaworek	30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1	<p>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);  - tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;  - obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej  - korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).</p>	<p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;  P – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej;  L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione.</p>
11.	Leśniewice	57/1, 57/2, 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95	<p>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);  - tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;  - akwenty i ciekły wodne;  - obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji: rolniczej.</p>	<p>M – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej;  RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;  PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;  W – akwenty i ciekły wodne.</p>
12.	Białotarsk	116/2, 159/2	<p>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);  - obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji: rolniczej.</p>	<p>RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;  PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.</p>
13.	Kazimierzów	106/2	<p>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień.</p>	<p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.  R – tereny upraw rolnych.</p>
14.	Podgórze	96/2	<p>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;  - lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione;  - korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).</p>	<p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;  R – tereny upraw rolnych;  L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione;  W – akwenty i ciekły wodne.</p>
15.	Sałki	112	<p>- lasy, tereny zadrzewione</p>	<p>PE – obszary rozmieszczenia</p>

			<p>i zakrzewione;</p> <p>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</p> <p>- korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).</p>	<p>urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.</p> <p>L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione.</p>
16.	Zaborów Stary	184/4	<p>- doliny rzeczne Skrwy Lewej i Osetnicy - projektowane strefy przyrodniczo-krajobrazowe.</p>	<p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</p> <p>ZK – strefy przyrodniczo-krajobrazowe.</p>
17.	Kozice	114/1	<p>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);</p> <p>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji: rolniczej.</p>	<p>RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;</p> <p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.</p>
18.	Gulewo	74/1	<p>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);</p> <p>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</p> <p>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji: rolniczej;</p> <p>- akweny i ciekі wodne.</p>	<p>RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;</p> <p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</p> <p>W – akweny i ciekі wodne.</p>
19.	Wrząca	13/2	<p>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</p> <p>- strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>- akweny i ciekі wodne.</p>	<p>M – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej;</p> <p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</p> <p>W – akweny i ciekі wodne.</p>
20.	Polesie	27, 36/1	<p>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV).</p>	<p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</p> <p>L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione.</p>
21.	Pomarzanki	36/1	<p>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV).</p>	<p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.</p>

W niniejszym opracowaniu przyjęto zasadniczo wszystkie te tereny, dodając nowe w celu porządkowania struktur przestrzennych i ewentualnie wykorzystania w większym stopniu układu komunikacyjnego i systemu infrastruktury technicznej.



Z uwagi na niemożność przewidzenia na etapie sporządzania studium wszystkich uwarunkowań i mogących niespodziewanie wystąpić potrzeb, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych gmina dopuści w ograniczonym zakresie do zabudowy i zagospodarowania tereny, poza określonymi na rysunku studium, pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego, w tym ochronie gruntów rolnych i leśnych (ochrona gleb klasy III i wyższej). Inwestycje takie mogą obejmować obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska przyrodniczego i ochronie zdrowia i życia mieszkańców gminy, w szczególności urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje służące realizacji celów publicznych w tym usług zdrowia, oświaty, kultury, rekreacji, wypoczynku i turystyki.

W zakresie terenów PE wskazuje się maksymalne zasięgi obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.

W studium wydzielono następujące kierunki rozwojowe:

- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej (oznaczone symbolem – **M**)
- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej (oznaczone symbolem – **RM**)
- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej (oznaczone symbolem – **P**)
- obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna (oznaczone symbolem – **PE**)
- tereny upraw rolnych (oznaczone symbolem – **R**)
- lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione (oznaczone symbolem – **L**)
- strefy przyrodniczo-krajobrazowe (oznaczone symbolem – **ZK**)
- akweny i ciek wodne (oznaczone symbolem – **W**)

W granicach terenów objętych zmianą studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, które szczegółowo zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnionych przypadkach, na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie lub zwiększenie wskaźników: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, liczby miejsc parkingowych oraz minimalnej wielkości działek budowlanych.**

obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej (oznaczone symbolem – **M**)

- 1) utrzymuje się w studium istniejącą zabudowę, dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- 2) dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzupełniającymi usługami nieuciążliwymi,

- 3) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 10 m w kalenicy dachu,
- 4) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – 7 m w kalenicy dachu,
- 5) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, oraz gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki,
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 0,8, minimalny 0,01,
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – zabudowy zagrodowej (oznaczone symbolem – RM)

- 1) utrzymuje się w studium istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej w tym o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem agroturystyki,
- 3) budynki winny posiadać dachy strome, dwu-lub wielospadowe, o nachyleniu pod kątem od 25° do 45°, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10,0 m w kalenicy dachu,
- 5) maksymalną wysokość pozostałych budynków do II kondygnacji nadziemnych, i do 12 m w kalenicy dachu,
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 50%,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 0,6, minimalny 0,01,

obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – produkcyjno-składowej (oznaczone symbolem – P)

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej w tym o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem agroturystyki,
- 3) wysokość budynków związanych z zabudową produkcyjną, składową i magazynową do III kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 13,0 m w kalenicy dachu,
- 4) wysokość budynków związanych z zabudową zagrodową o funkcji mieszkalnej i agroturystyki o wysokości maks. 10,0 m w kalenicy dachu,
- 5) rozwiązanie dachów jako płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°, strome o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej,
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 0,8, minimalny 0,01,
- 9) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farma fotowoltaiczna (oznaczone symbolem – PE)

- 1) powierzchnia zabudowy systemami fotowoltaicznymi (elektrowniami fotowoltaicznymi), rozumiana zgodnie z rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia, może wynosić równo lub mniej niż 100% powierzchni działki,
- 2) w przypadku realizacji stacji transformatorowych lub innych obiektów lub urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne mogące potencjalnie negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi należy zachować odpowiednie odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- 3) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy zainstalowanej większej lub równej lub mniejszej niż 500 kW,
- 4) zakaz lokalizacji wiatraków wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru,
- 5) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej funkcji rolniczej i jej pozostawienie lub wyznaczenie jej w ramach wyznaczonych obszarów w dowolnej proporcji,
- 6) zakaz zabudowy innej niż związanej z funkcją podstawową odnawialnych źródeł energii – farm fotowoltaicznych.

### **12.3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Na terenach objętych zmianą „Studium” jeden obszar zlokalizowany jest w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, jeden obszar zlokalizowany jest w Otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, a dziewięć obszarów znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dolina Skrwy Lewej. Na rysunku zmiany studium wskazano obszary ww. parku krajobrazowego, obszar otuliny oraz Obszar Chronionego Krajobrazu.

W granicach Gostynińsko-Włocławski Parku Krajobrazowy z otuliną, obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 r. w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 120 poz. 3562, ze zm.). Gostynińsko-Włocławski Parku Krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Na terenie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje szereg zakazów wynikających z ww. rozporządzenia Nr 56 Wojewody Mazowieckiego, w zakresie przewidzianym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, m. in. Zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej (art. 17 ust. 1 pkt 7a). Zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych – w przypadku zmiany studium dotyczy terenu znajdującego się w obrębie Kazimierzów działka o nr ewid. 106/2, gdzie część terenu znajduje się w odległości 100 m od rzeki Skrwy Lewej i naturalnych zbiorników wodnych, dla terenów tych na rysunku Studium wskazano strefę 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz określono te tereny jako tereny upraw rolnych.

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej obowiązuje Rozporządzenie Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2006 r. Nr 157, poz. 6155 z późniejszymi zmianami), gdzie obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in. utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych; niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania, zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami. W zakresie ochrony czynnej nieleśnych ekosystemów lądowych znajdują się zapisy dotyczące ochrony zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Ustalenia w zakresie czynnej ochrony ekosystemów wodnych dotyczą m.in. zachowania i ochrony zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi; tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia wpływu substancji biogenych i zwiększenia bioróżnorodności biologicznej; ograniczenie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi; utrzymanie i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej; utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej wpływ zanieczyszczeń z pól uprawnych; zachowanie i ewentualne odtworzenie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą. Ma to przełożenie na zakazy wyrażone w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W Obszarze zakazuje się m.in.: budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (pkt 8) oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych (pkt 3).

Na rysunku projektu Studium wprowadzono w miejscowości Zwolen (działki o nr ewid. 102, 105/1) tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna (oznaczone symbolem PE), wprowadzono przy tym strefy 100 m od Dopływu ze Zwolenia i oznaczono na rysunku studium te tereny jako tereny upraw rolnych.

Na rysunku projektu Studium wprowadzono w miejscowości Osiny (działki o nr ewid. 260/3, 262/5, 263/4, 264) tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna (oznaczone symbolem PE), wprowadzono przy tym strefy 100 m od Dopływu spod Jastrzębi i oznaczono na rysunku studium te tereny jako tereny upraw rolnych oraz jako lasy tereny zadrzewień i zakrzewień.

Na działce nr ewid. 96/2 w miejscowości Podgórze w części południowej znajdują się zbiorniki wodne o charakterze naturalnym. Na rysunku Studium wskazano strefę 100 m od nich i określono te tereny jako tereny upraw rolnych oraz jako lasy tereny zadrzewień i zakrzewień.

W zakresie zmiany studium w obrębie Jaworek wskazano, oprócz terenów pod możliwe zainwestowanie z kierunkiem wskazanym jako tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna (oznaczone symbolem PE), również wskazano tereny określane jako lasy tereny

zadrzewień i zakrzewień – uwzględniając przy tym charakter terenu (występowanie zadrzewień o charakterze śródpolnym) i jego położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu.

Wskazuje się, że zagospodarowanie przedmiotowych terenów jest dopuszczalne z zachowaniem następujących uwarunkowań:

- architektonicznych, z poszanowaniem podstawowych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a w szczególności ochrony krajobrazu oraz ochrony środowiska;
- zmiany funkcji terenów nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiska;
- zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a ewentualne usunięcie kolizji nastąpi po uprzednim uzyskaniu warunków i wytycznych zarządcy sieci;
- w sąsiedztwie gruntów leśnych: z poszanowaniem przepisów odrębnych w tym przepisów ppoż.;
- zaleca się stosowanie paneli fotowoltaicznych o powierzchni antyrefleksyjnej, w celu zmniejszenia efektu olśnienia.

#### **12.4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarach objętych zmianą Studium występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Dotyczy to następujących stanowisk położonych w następujących obszarach zmiany studium:

- Osiny, działki 260/3, 262/5, 263/4, 264 – cztery stanowiska archeologiczne o numerach: 54-50/4, 54-50/5, 54-50/13 i 54-50/14,
- Helenów, działka 107 – cztery stanowiska archeologiczne o numerach: 51-51/19, 51-51/22, 51-51/98 i 51-51/99,
- Jaworek, działki 30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1 – dwa stanowiska archeologiczne o numerach: 52-52/37 i 52-52/38,
- Kazimierzów, działka 106/2 – stanowisko archeologiczne o numerze 51-51/91,
- Zaborów Stary, działka 184/4 – dwa stanowiska archeologiczne o numerach: 52-50/31 i 53-50/92,
- Kozice, działka 114/1 – niewielki fragment obszaru występowania stanowiska archeologicznego o nr 52-51/44,
- Wrząca, działka 13/2 – fragment obszaru występowania stanowiska archeologicznego o nr 52-52/19.

Dopuszcza się zainwestowanie w granicach stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pod warunkiem prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z realizacją prac ziemnych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków.

Ponadto przy zainwestowaniu poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **12.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi publiczne ich stan umożliwi rozwój terenów objętych zmianą studium zgodnie z kierunkami wskazanymi w punkcie 2. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy”.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji wskazuje się możliwość rozbudowy, modernizacji i budowy układu komunikacyjnego dróg dla obsługi poszczególnych terenów objętych zmianą studium.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się, następujące wytyczne:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, gazociągowych, telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych przez gestorów sieci,
- nakaz uwzględnienia normatywnych odległości od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi (zwłaszcza sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia oraz od magistralnych sieci gazowych),
- szerokość pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 220 kV (linia relacji Pątnów – Podolszyce) zgodnie ze wskazaniami gestora sieci – spółki PSE S.A., winna wynosić 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii), przy czym przy projektowaniu i realizacji konkretnego zagospodarowania winno się uwzględniać następujące wytyczne (wytyczne te mogą ulegać korektom i zmianom pod warunkiem ich uzgodnienia z gestorem sieci):
  - w pasie technologicznym linii obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w tym zwłaszcza budynków mieszkalnych – wynika to ze wskazanego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium). Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
  - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m dla linii 220 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
  - dopuszczenie wykonywania napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,
  - dopuszczenie budowy elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Obecna linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podzielnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach,
- w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów nakaz zachowania wymagań przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) – w szczególności zał. Nr 2 do ww. Rozporządzenia. W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego eksploatacji. Przez tereny objęte zmianą studium (w obrębach Lipa i Sałki) przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy DN500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Gostynin oraz o średnicy DN1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Wronów. Szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu DN 1000 (gazociąg wynosi 12 m (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu)). W przypadku gazociągu DN 500 szerokości stref kontrolowanych uzależnione są od rodzaju obiektów terenowych, wobec których



są wyznaczane (dla gazociągu należy stosować odległości jak dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę – zgodnie z przepisami ww. Rozporządzenia). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolnych ww. gazociągów i w ich sąsiedztwie należy uzgadniać z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku,

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci z możliwością jej rozbudowy i przebudowy na warunkach określonych przez gestora sieci,
- rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków oraz do lokalnych oczyszczalni ścieków, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię bądź do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w ciepło dla gospodarstw domowych w zabudowie mieszkaniowej, dla zabudowy zagrodowej i dla zabudowy produkcyjno-składowej z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – preferowane zagospodarowanie na własnym terenie nieutwardzonym, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, oraz z dopuszczeniem ich odprowadzania przy zastosowaniu środków technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku zagospodarowaniu gruntów zmeliorowanych nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

#### **12.6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

W ramach terenów objętych zmianą studium obszary, na których przewidywana jest lokalizacja celów publicznych wynikających z lokalnych potrzeb w zakresie ewentualnych dróg bądź realizacji sieci infrastruktury technicznej.

#### **12.7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium.

#### **12.8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

Dla terenów objętych niniejszą zmianą studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Wskazuje się, aby dążyć do pełnego pokrycia planami miejscowymi terenów objętych zmianą studium.

## **12.9 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**

Wskazuje się, aby dążyć do pełnego pokrycia planami miejscowymi terenów objętych zmianą studium.

Ewentualne opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy poprzedzić analizami o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze opracowania występują grunty orne klasy IIIb (RIIIb, S/RIIIb, Br/RIIIb – na terenie działki nr 114/1, obręb Kozice oraz grunt RIIIb – na fragmencie działki nr 228/5 i nr 96/2, obręb Leśniewice), sady na gruntach ornych klasy IIIa, grunty rolne zabudowane (Br-RV), a także grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI, sady na gruntach ornych S/RV, pastwiska – PsIV, PsV, łąki – ŁV, nieużytki – N, i grunty pod wodami – W, W/RV, W/RVI, W/ŁV, oraz grunty zadrzewione Lzr, Lzr/RIVb, Lzr/RV, Lzr/RVI, LzPsV, Lzr/RVIz. Ponadto w granicach opracowania występują grunty leśne LsIV, LsV, LsVI, ponadto na terenie działki nr 13/2 znajduje się grunt Ba – tereny przemysłowe.

Według przepisów art. 7 ust. 2 pkt 1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, za wyjątkiem sytuacji określonych w art. 7 ust. 2 pkt 2a, zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

W przypadku przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów objętych przedmiotowymi zmianami studium, dla gruntów rolnych chronionych (z przeznaczeniem ich w projektach tych planów na cele nierolnicze i nieleśne) – zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – niezbędne będzie uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

## **12.10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Nie przewiduje się uszczuplenia terenów leśnych – przewiduje się bowiem zachowanie gruntów leśnych w granicach dotychczasowych użytków leśnych.

Natomiast rolnicza przestrzeń produkcyjna może zostać uszczuplona na skutek wprowadzenia terenów przewidzianych pod realizację odnawialnych źródeł energii – wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farma fotowoltaiczna – tereny PE. Przy czym zgodnie z zapisami niniejszej zmiany studium, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej funkcji rolniczej i jej pozostawienie na wyznaczonych terenach zmiany studium lub wyznaczanie jej w ramach wyznaczonych obszarów w dowolnej proporcji.

### tereny upraw rolnych (oznaczone symbolem – R)

Zachowanie i kontynuacja rolniczego użytkowania terenów, z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień oraz z dopuszczeniem wprowadzania rowów melioracyjnych.

Zakaz zabudowy.

### lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione (oznaczone symbolem – L)

Nakaz zachowania i kontynuacji funkcji leśnej terenów.

Zakaz zabudowy.

### strefy przyrodniczo-krajobrazowe (oznaczone symbolem – ZK)

Nakaz zachowania funkcji terenów otwartych, z dopuszczeniem wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień oraz z dopuszczeniem rolniczego użytkowania terenów oraz z dopuszczeniem wprowadzania rowów melioracyjnych.

Zakaz zabudowy.



akweny i ciekły wodne (oznaczone symbolem – W)

Nakaz ochrony istniejących cieków wodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych prawa wodnego.

**12.11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium.

**12.12 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium.

**12.13 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium.

**12.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium.

**12.15 Obszary zdegradowane**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium.

**12.16 Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**

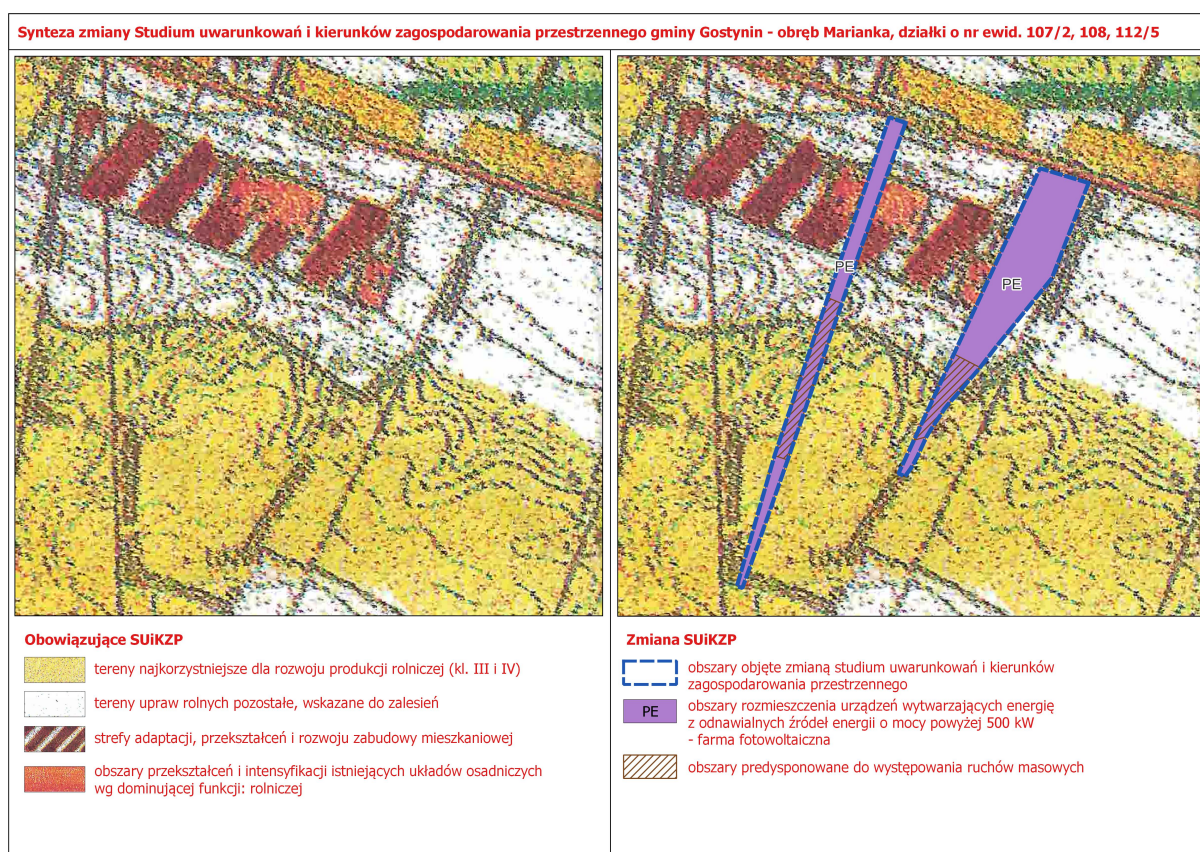
Nie występują w obszarze opracowania zmiany Studium.

**12.17 Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Nie wyznaczają się w obszarze opracowania zmiany Studium.

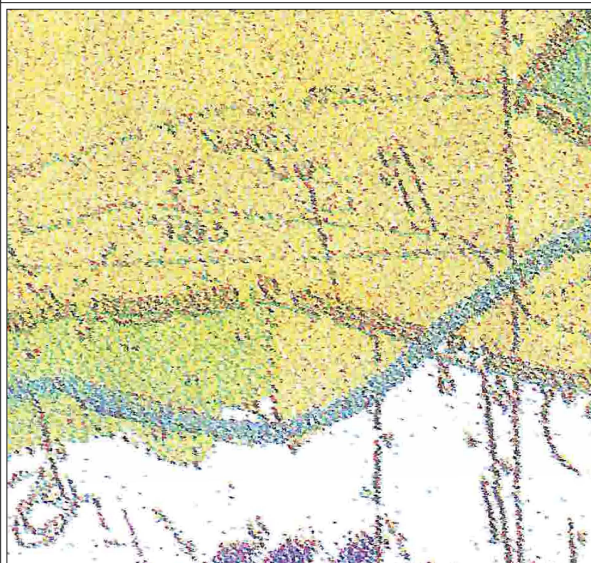
### 13. Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin (dotyczy zmiany studium podjętej uchwałą o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r.)

W dniu 3 marca 2023 r. została podjęta Uchwała Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin. W związku ze składanymi wnioskami zaistniała konieczność aktualizacji ustaleń studium. Jak stwierdzono w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium: Ustalenia przyjęte w obowiązującym „Studium ...” nie nadążają za procesami ekonomicznymi i społecznymi, a tym samym uniemożliwiają podjęcie działań inwestycyjnych zmierzających do rozwoju gminy. Celem opracowania zmiany „Studium ...” jest dopuszczenie możliwości realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii – elektrowni fotowoltaicznych. Zmiany w zakresie poszczególnych terenów zmiany studium przedstawiono na poniższych „zbliżeniach”.



Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Marianka	107/2, 108, 112/5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</li> <li>- strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji: rolniczej.</li> </ul>	<p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.</p>

Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Sokołów, działka o nr ewid. 142




**Obowiązujące SUIKZP**

 tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV)



**Zmiana SUIKZP**

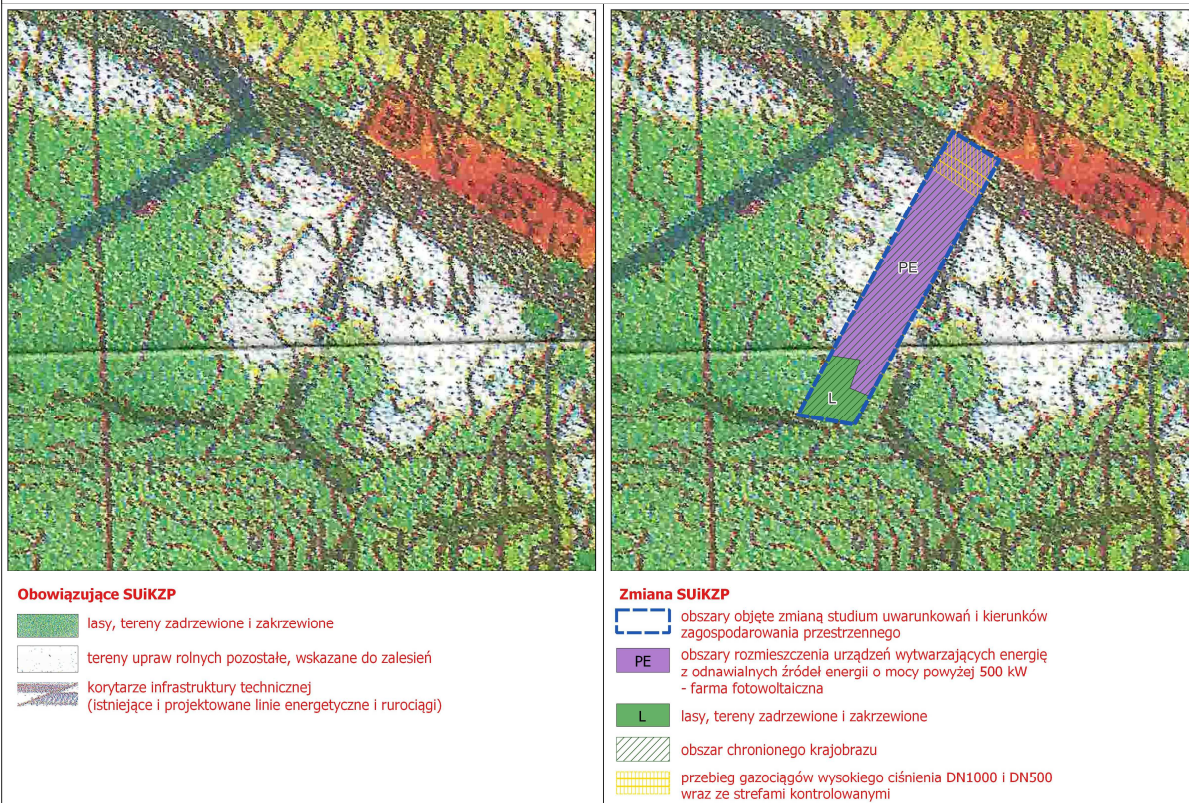
 obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

 PE  
obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW  
- farma fotowoltaiczna

Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Sokołów	142	- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV).	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.

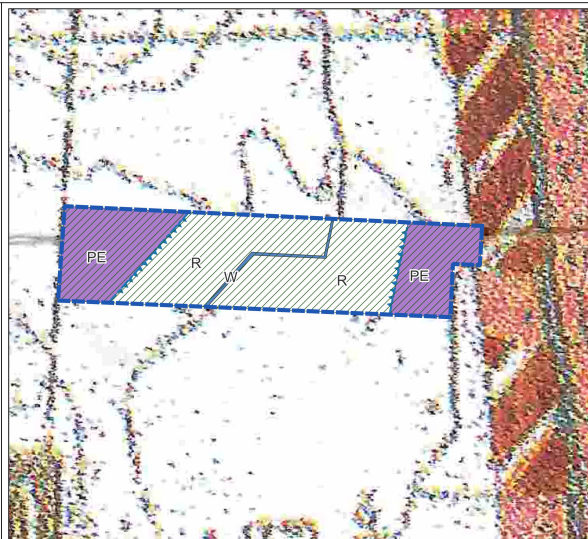


Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Lipa, działka o nr ewid. 99





Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Lipa	99	- lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione; - tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień; - korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna. L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione.







Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Zwoleń, działki o nr ewid. 102, 105/1



**Obowiązujące SUIKZP**

-  tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień
-  strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej

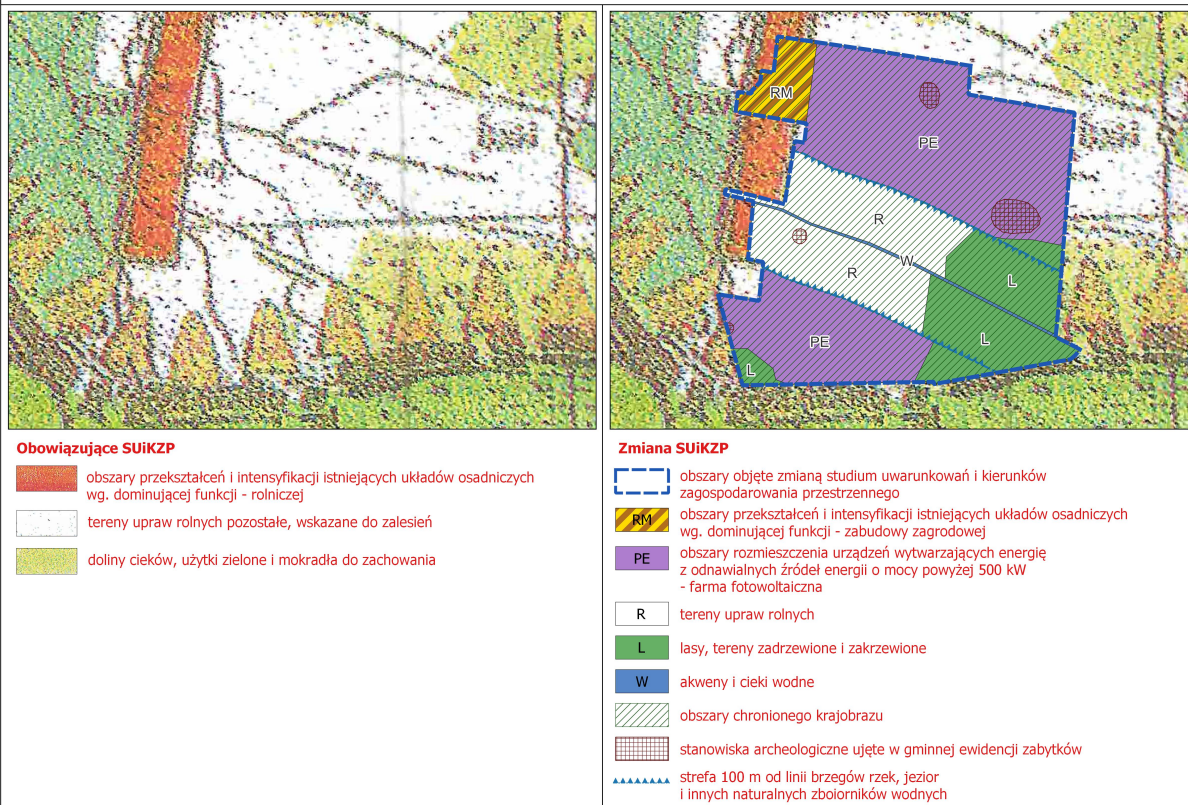
**Zmiana SUIKZP**

-  obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
-  PE - obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna
-  R - tereny upraw rolnych
-  W - akweny i ciekły wodne
-  obszary chronionego krajobrazu
-  strefa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych

Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Zwoleń	102, 105/1	- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień; - strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej.	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna; R – tereny upraw rolnych; W – akweny i ciekły wodne.



Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Osiny, działki o nr ewid. 260/3, 262/5, 263/4, 264



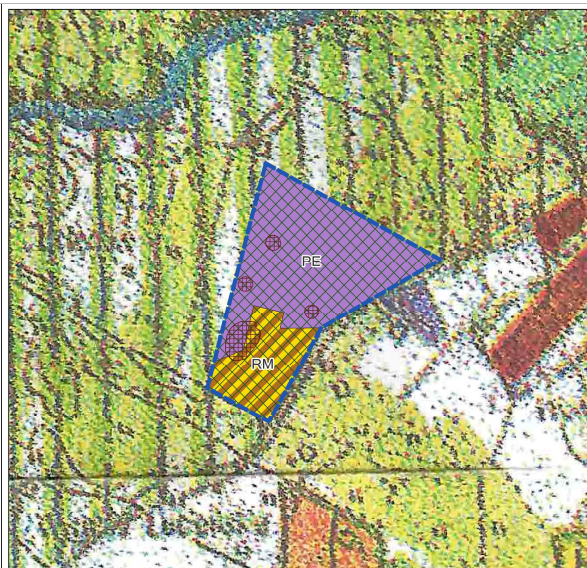
Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Osiny	260/3, 262/5, 263/4, 264	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – rolniczej;</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</li> <li>- doliny cieków, użytki zielone i mokradła do zachowania.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;</li> <li>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</li> <li>R – tereny upraw rolnych;</li> <li>L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione;</li> <li>W – akweny i ciek wodne.</li> </ul>

Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Helenów, działka o nr ewid. 107








**Obowiązujące SUIKZP**

 doliny rzeczne Skrwy Lewej i Osetnicy - projektowane strefy przyrodniczo-krajobrazowe



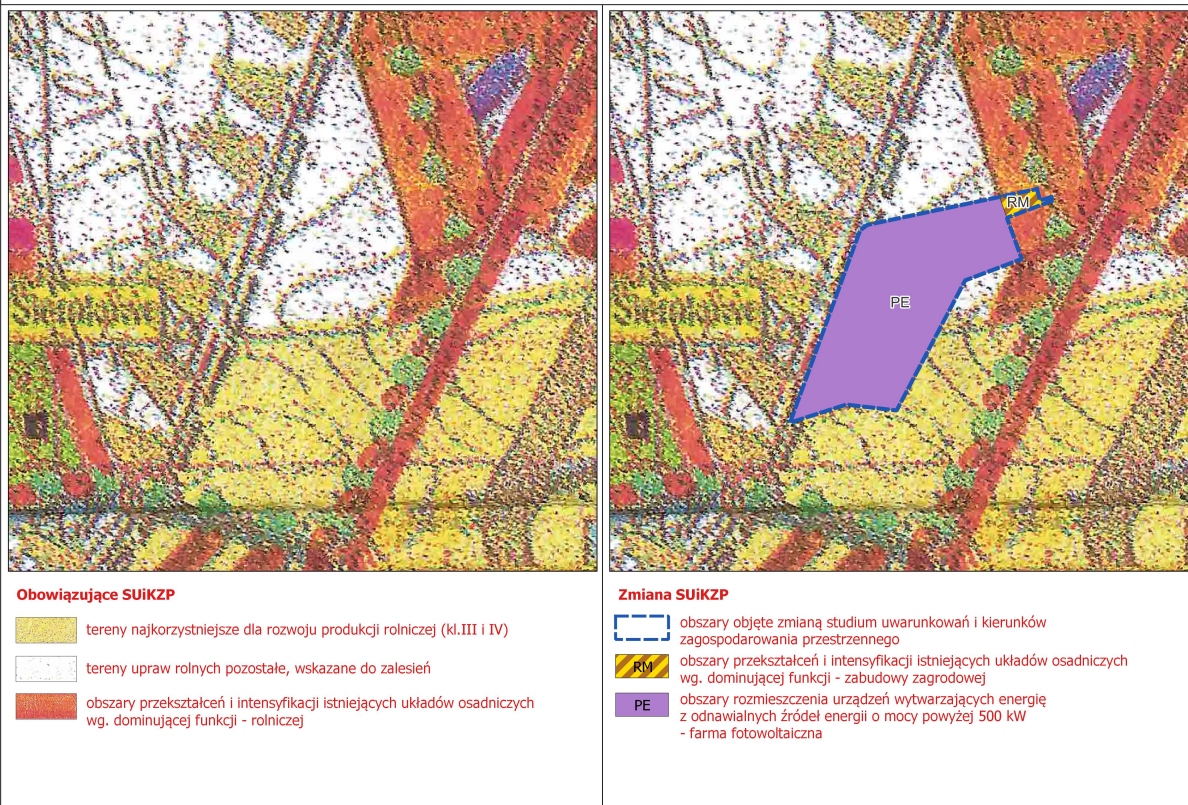
**Zmiana SUIKZP**

-  obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
-  RM - obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej
-  PE - obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna
-  otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego
-  stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Helenów	107	- doliny rzeczne Skrwy Lewej i Osetnicy - projektowane strefy przyrodniczo-krajobrazowe	RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej; PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;



Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Sierakówek, działka o nr ewid. 206/3



Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Sierakówek	206/3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji: rolniczej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;</li> <li>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</li> </ul>



Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Ruszków, działki o nr ewid. 75/6, 89/1






**Obowiązujące SUIKZP**

 tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień

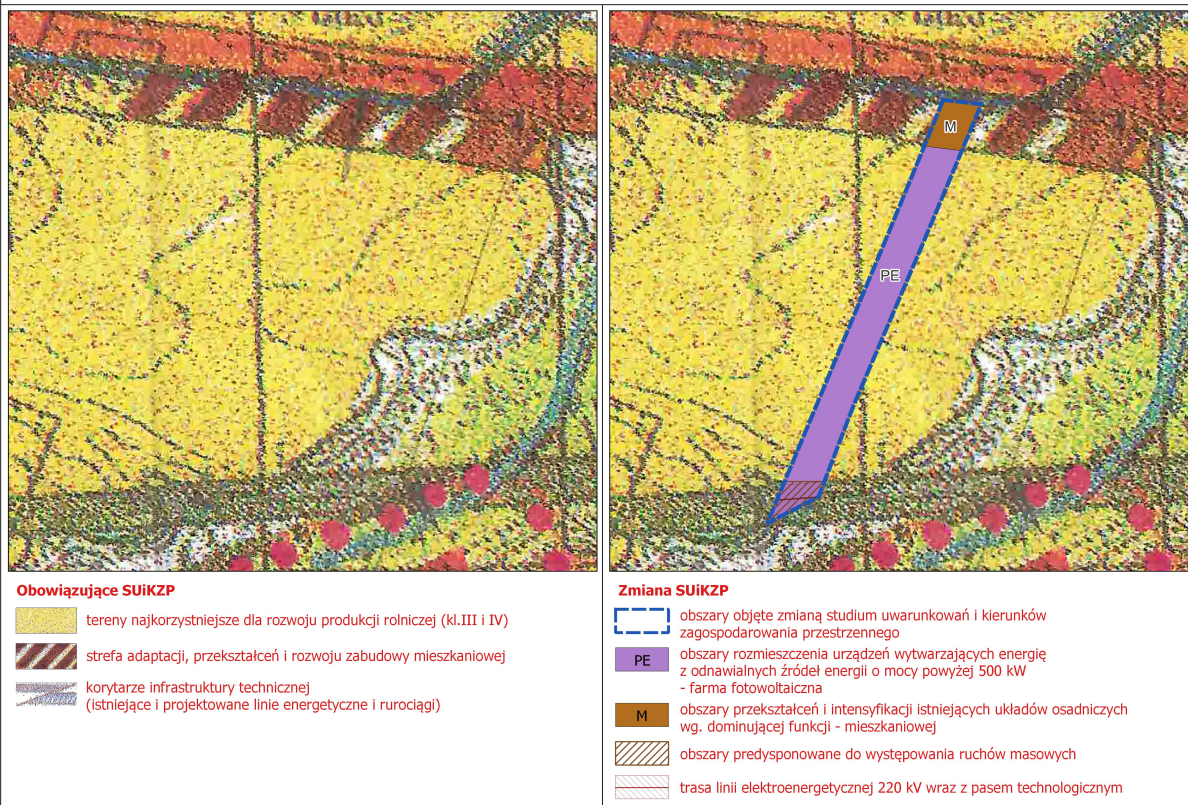


**Zmiana SUIKZP**

-  obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
-  PE obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna
-  obszary chronionego krajobrazu

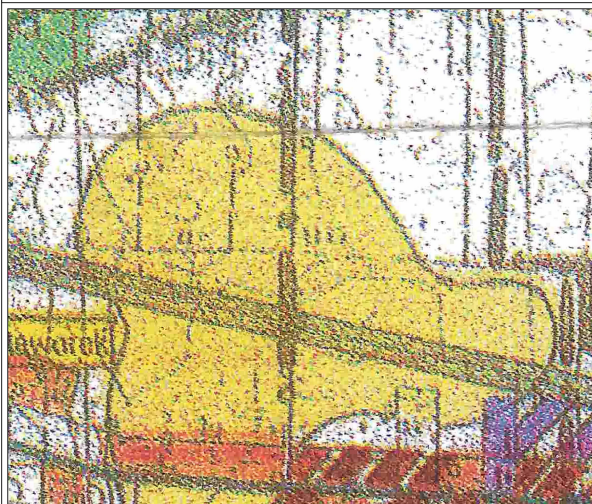
Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Ruszków	89/1, 75/6	- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień.	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.

Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Dąbrówka, działka o nr ewid. 148/2







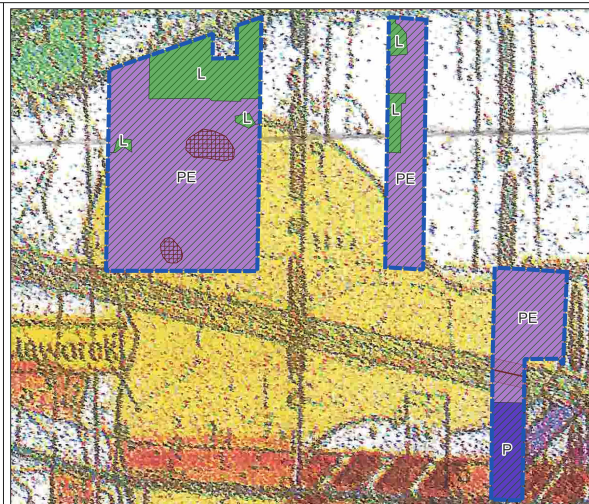
Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Dąbrówka	148/2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);</li> <li>- strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>- korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</li> <li>M – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej.</li> </ul>












**Obowiązujące SUIKZP**

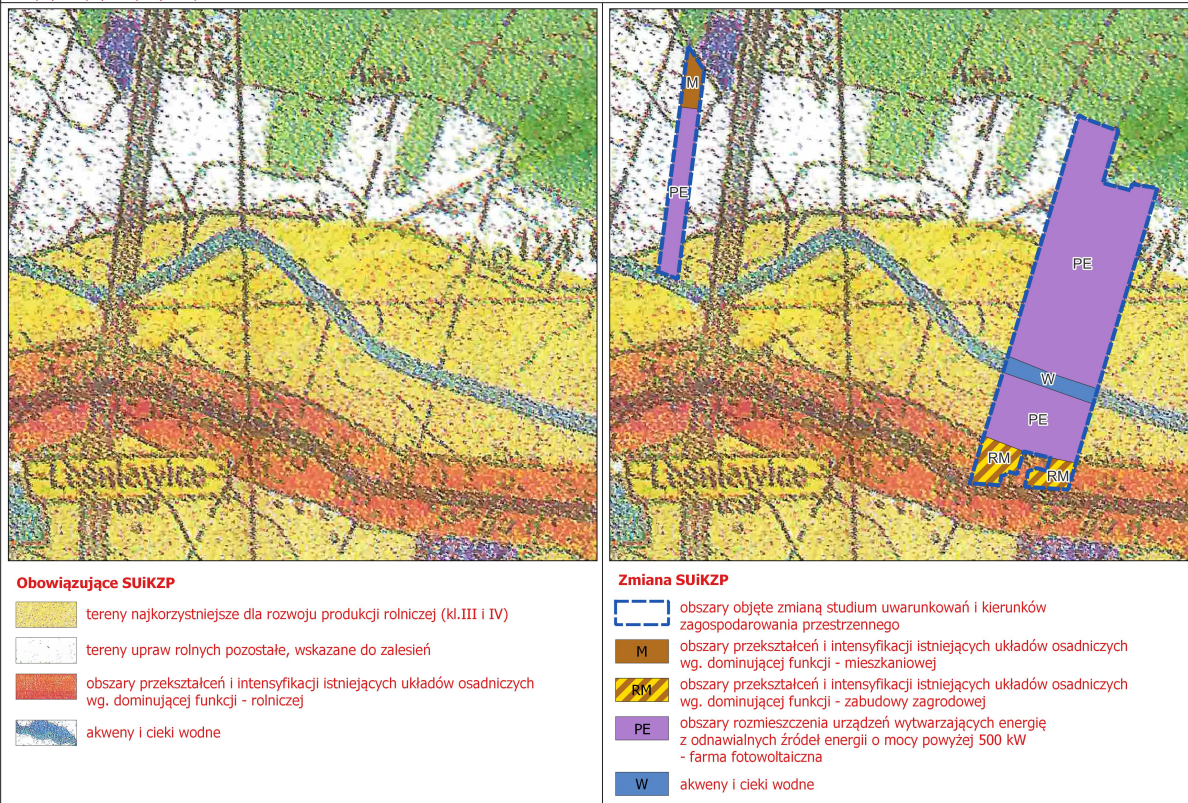
-  tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl.III i IV)
-  obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej
-  tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień
-  korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi)



**Zmiana SUIKZP**

-  obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
-  obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej
-  obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna
-  lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione
-  obszary chronionego krajobrazu
-  stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków
-  trasa linii elektroenergetycznej 220kV wraz z pasem technologicznym

Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Jaworek	30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej</li> <li>- korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>P – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej;</li> <li>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</li> <li>L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione.</li> </ul>





Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Leśniewice	57/1, 57/2, 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</li> <li>- akweny i ciekі wodne;</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji: rolniczej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>M – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej;</li> <li>RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;</li> <li>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</li> <li>W – akweny i ciekі wodne.</li> </ul>

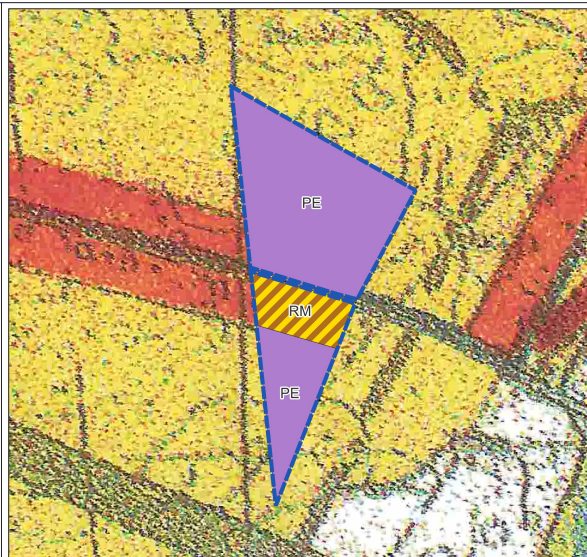


Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Białotarsk, działki o nr ewid. 116/2, 159/2






**Obowiązujące SUIKZP**

-  tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl.III i IV)
-  obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - rolniczej

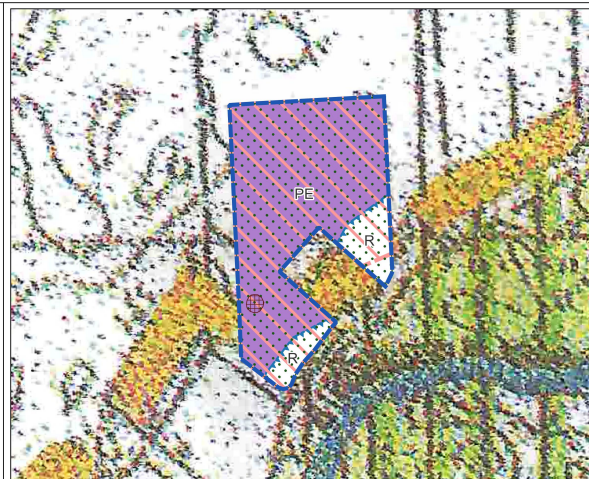


**Zmiana SUIKZP**

-  obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
-  RM - obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej
-  PE - obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna

Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Białotarsk	116/2, 159/2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji: rolniczej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;</li> <li>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.</li> </ul>

Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Kazimierzów, działka o nr ewid. 106/2




**Obowiązujące SUIKZP**

 tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień

**Zmiana SUIKZP**

 obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

 obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna

 tereny upraw rolnych

 teren Gostyński-Włocławskiego Parku Krajobrazowego

 stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków

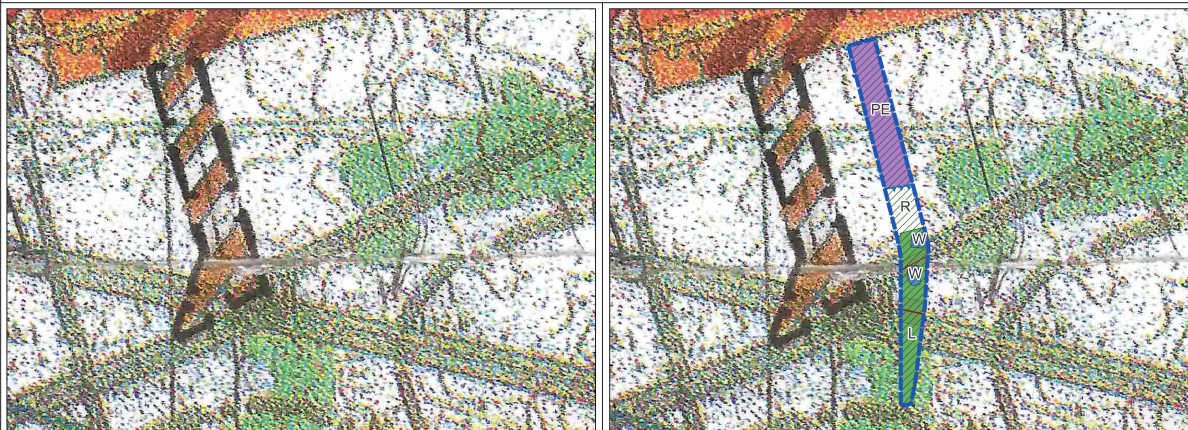
 krajobrazy priorytetowe wskazane w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego

 strefa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych




Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Kazimierzów	106/2	- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień.	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna; R – tereny upraw rolnych.












Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Podgórze, działka o nr ewid. 96/2



**Obowiązujące SUIKZP**

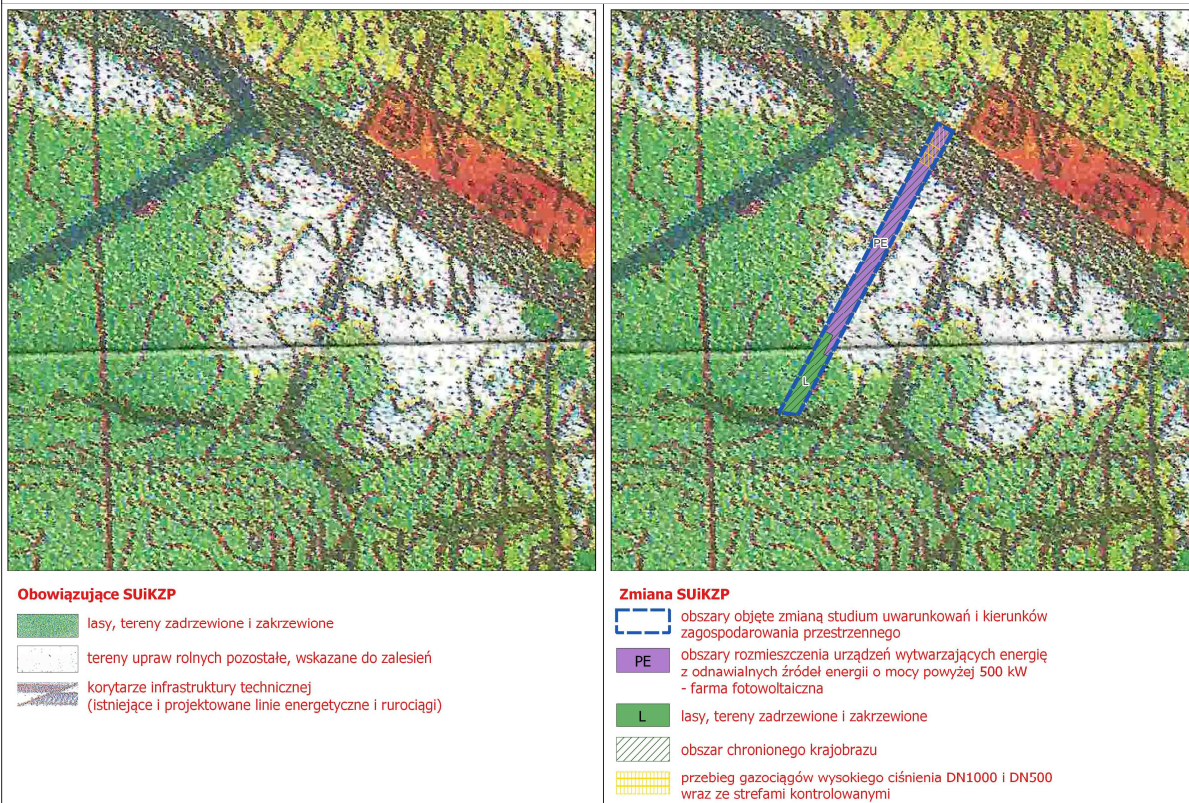
-  tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień
-  lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione
-  korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi)

**Zmiana SUIKZP**

-  obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
-  PE obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna
-  R tereny upraw rolnych
-  L lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione
-  W akweny i ciekі wodne
-  obszary chronionego krajobrazu
-  trasa linii elektroenergetycznej 220kV wraz z pasem technologicznym
-  trasa linii elektroenergetycznej 110kV wraz z pasem technologicznym
-  strefa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych

Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Podgórze	96/2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</li> <li>- lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione;</li> <li>- korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</li> <li>R – tereny upraw rolnych;</li> <li>L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione;</li> <li>W – akweny i ciekі wodne.</li> </ul>

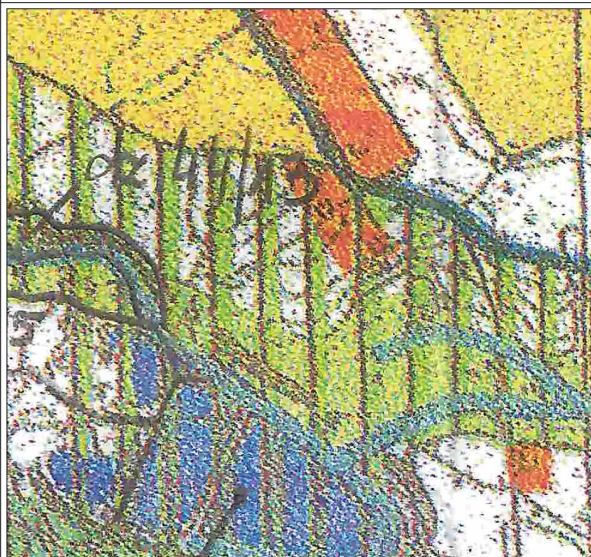
Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Sałki, działka o nr ewid. 112



Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Sałki	112	- lasa, tereny zadrzewione i zakrzewione; - tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień; - korytarze infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane linie energetyczne i rurociągi).	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna. L – lasa, tereny zadrzewione i zakrzewione.



Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Zaborów Stary, działka o nr ewid. 184/4




**Obowiązujące SUIKZP**


 doliny rzeczne Skrwy Lewej i Osetnicy - projektowane strefy przyrodniczo-krajobrazowe




**Zmiana SUIKZP**

 obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

 PE obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna

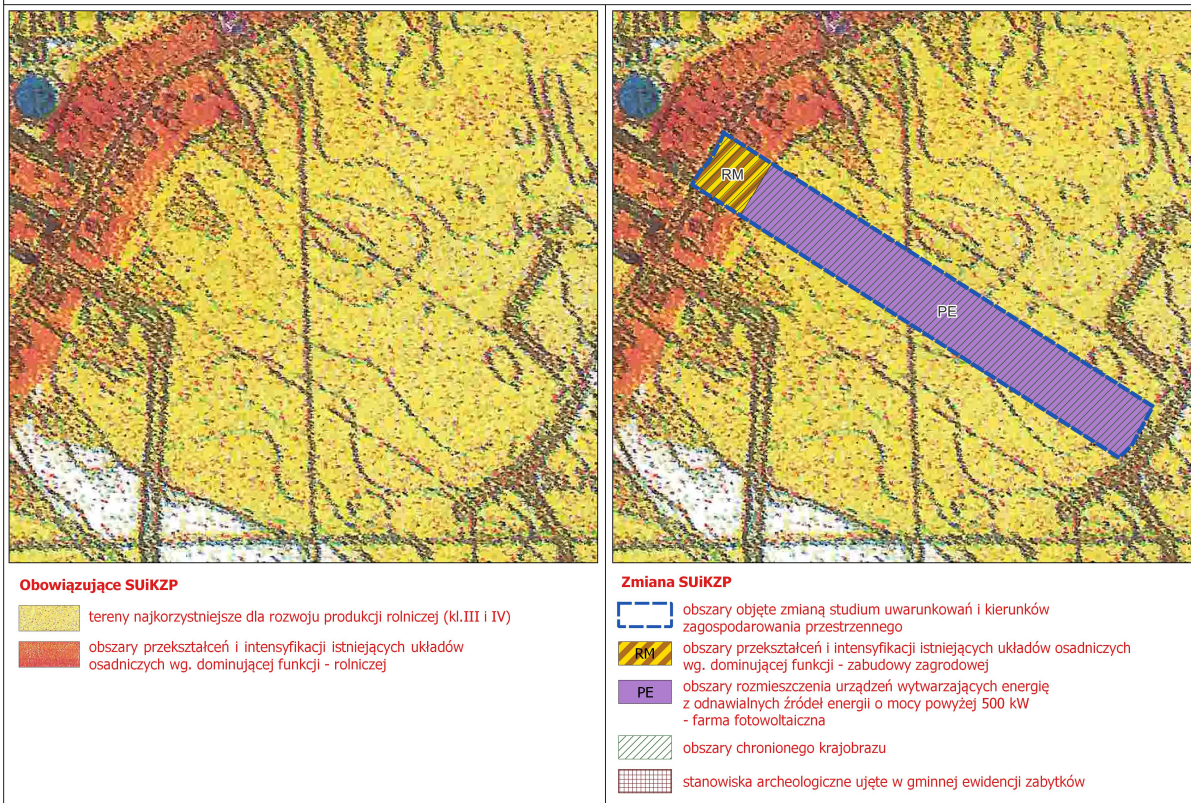
 ZK strefy przyrodniczo-krajobrazowe

 obszary chronionego krajobrazu

 stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Zaborów Stary	184/4	- doliny rzeczne Skrwy Lewej i Osetnicy - projektowane strefy przyrodniczo-krajobrazowe.	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna; ZK – strefy przyrodniczo-krajobrazowe.

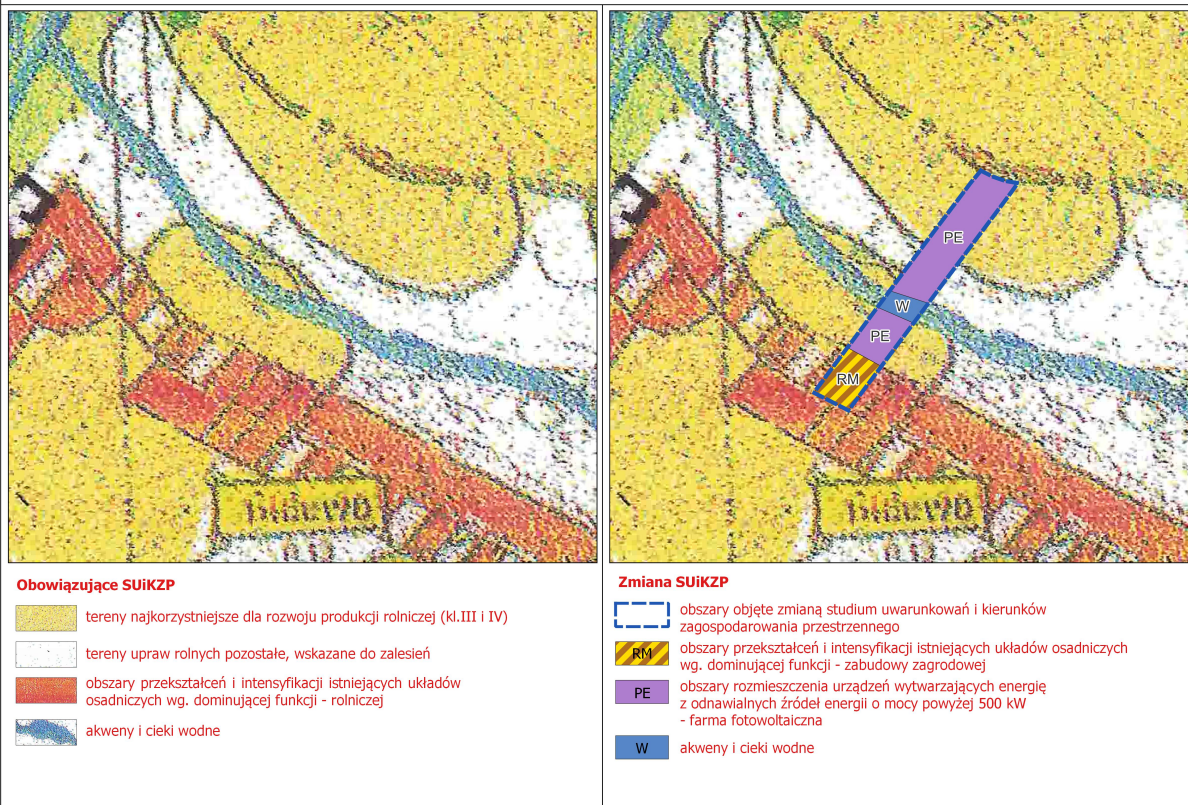
Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Kozice, działka o nr ewid. 114/1



Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Kozice	114/1	<p>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolnej (kl. III i IV);</p> <p>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji: rolnej.</p>	<p>RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;</p> <p>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.</p>

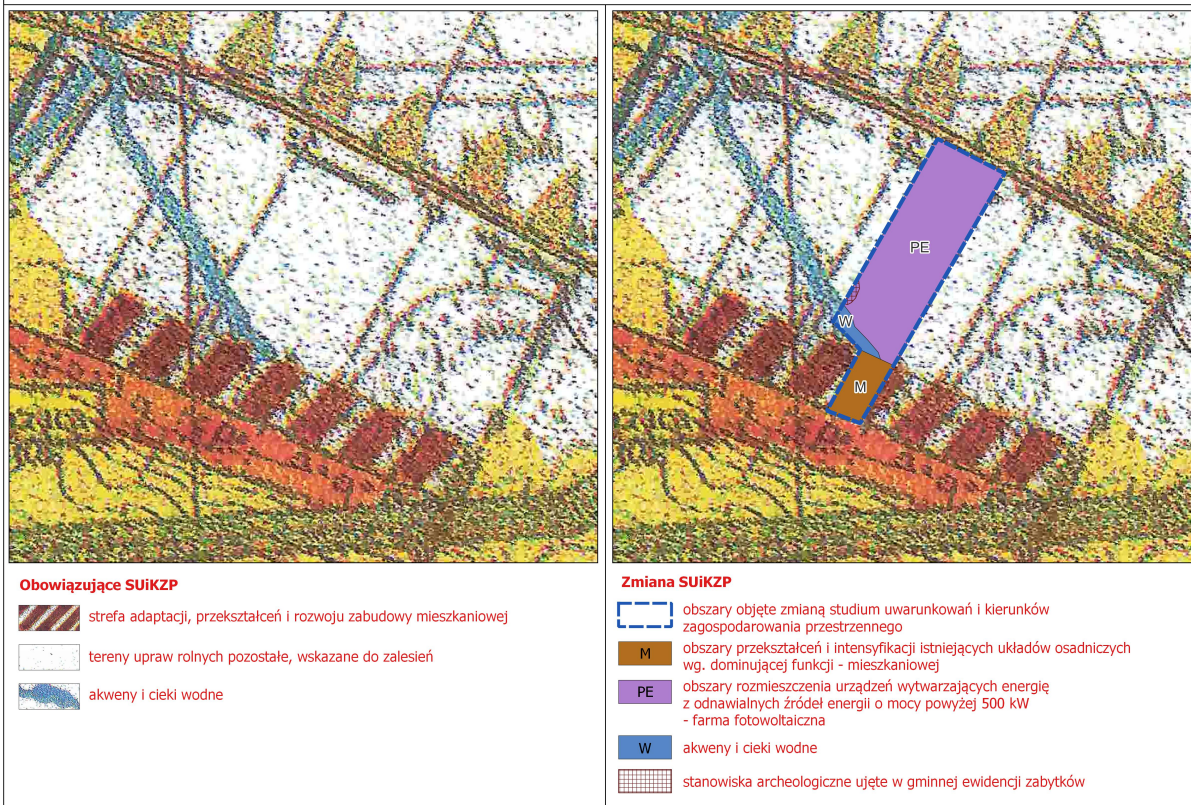


Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Gulewo, działka o nr ewid. 74/1



Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Gulewo	74/1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV);</li> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</li> <li>- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji: rolniczej;</li> <li>- akweny i ciekły wodne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RM – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej;</li> <li>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</li> <li>W – akweny i ciekły wodne.</li> </ul>

Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Wrząca, działka o nr ewid. 13/2



Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Wrząca	13/2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny upraw rolnych pozostałe, wskazane do zalesień;</li> <li>- strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>- akweny i ciekły wodne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>M – obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej;</li> <li>PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna;</li> <li>W – akweny i ciekły wodne.</li> </ul>

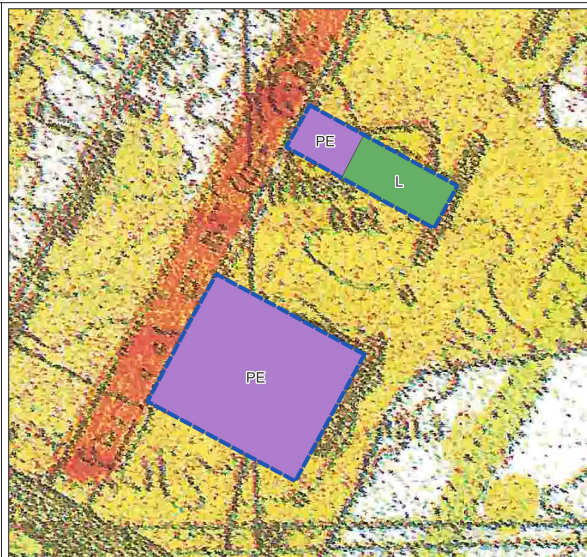


Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Polesie, działki o nr ewid. 27, 36/1




**Obowiązujące SUIKZP**

 tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV)



**Zmiana SUIKZP**

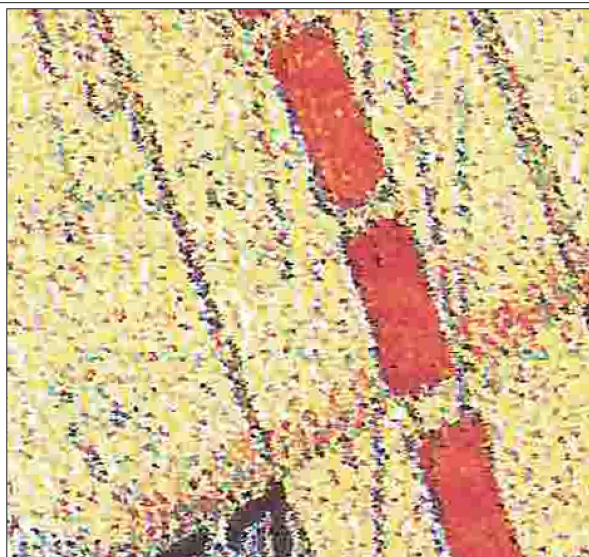
 obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

 PE obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna

 L lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione

Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Polesie	27, 36/1	- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV).	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna; L – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione.

Synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin - obręb Pomarzanki, działka o nr ewid. 36/1




**Obowiązujące SUIKZP**

 tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV)



**Zmiana SUIKZP**

 obszary objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

 PE - obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna

Obręb geodezyjny	Numer ewid. działki	Dotychczasowe oznaczenia terenu wskazane w studium	Projektowane oznaczenia terenu wskazane w studium
Pomarzanki	36/1	- tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV).	PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW - farma fotowoltaiczna.