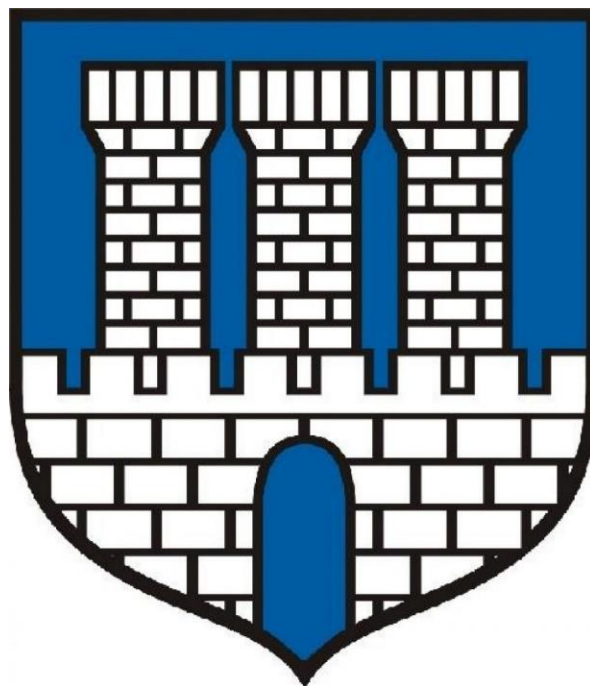


PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA

DOKUMENTACJA PRAC PLANISTYCZNYCH – UZASADNIENIE



ŁÓDŹ, GRUDZIEŃ 2024

Zamawiający:

Burmistrz Miasta Gostynina
ul. Rynek 26, 09-500 Gostynin

Wykonawca:

FOSS4G'S CLUSTER Sp. z o.o.
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź, pracownia: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź

Podstawa opracowania:

Umowa Nr ZP.272.1.9.2024, zawarta w dniu 14.03.2024 r.

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant
inż. **Katarzyna Strzelecka** – projektant
Mateusz Antczak – udział w opracowaniu

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	6
1.1. Przedmiot opracowania.....	6
1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania	7
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	8
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka.....	8
2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	9
2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	10
2.4. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	11
2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	16
2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych	18
2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	19
2.8. Strefy ochronne ujęć wód.....	19
2.9. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych.....	20
2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	20
2.11. Udokumentowane złoża kopalin.....	20
2.12. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	20
2.13. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	21
2.14. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	21
2.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	25

2.16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	25
2.17. Obszary ograniczonego użytkowania.....	25
2.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	25
2.19. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	26
2.20. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	28
2.21. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	29
2.22. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	30
2.23. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	31
2.24. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	31
2.24.1. Infrastruktura społeczna.....	31
2.24.2. Infrastruktura transportowa.....	35
2.24.3. Infrastruktura techniczna.....	38
2.25. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 41	
3. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	48
4. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	52
5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	55
5.1. Podstawa obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	55
5.2. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	56
5.3. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy	57

5.4. Podsumowanie chłonności terenów niezabudowanych	58
6. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	60
6.1. Strefy planistyczne	60
6.2. Obszar uzupełnienia zabudowy.....	61
6.3. Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	65
7. PODSUMOWANIE	66
SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH.....	68
SPIS RYSUNKÓW	73
SPIS TABEL	74
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	75

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy miasta Gostynina, który powstał w konsekwencji podjętej 27 marca 2024 roku Uchwały Rady Miejskiej w Gostyninie nr 497/LXXII/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina.

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych). Po uchwaleniu nabiera on mocy aktu prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia stają się wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne z jego zapisami. Ponadto plan ogólny jest niezbędnym narzędziem w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność działań urbanistycznych i inwestycyjnych.

Dokument został opracowany z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych gminy, wynikających między innymi z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, istnienia obszarów chronionych oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych elementów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Proces wyznaczania stref planistycznych oparto na analizie aktualnej sytuacji planistycznej w mieście, uwzględniając jednocześnie zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz obszary przeznaczone do uzupełnienia istniejącej struktury urbanistycznej.

Plan ogólny określa podział obszaru gminy na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Dla każdej ze stref planistycznych wyznaczono ich profil funkcjonalny oraz wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,

- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie planu ogólnego miasta Gostynina dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania

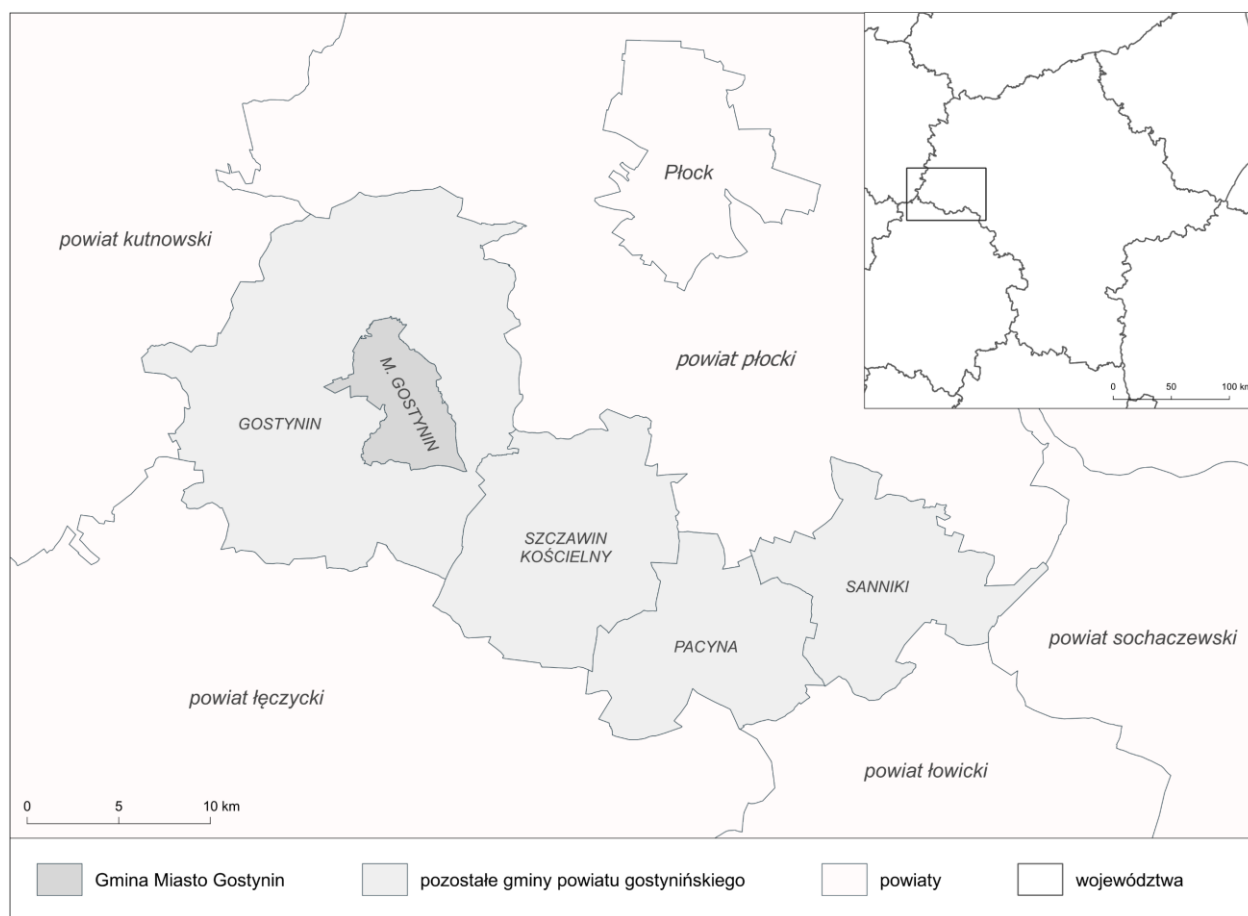
Plan ogólny gminy miasta Gostynina sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie Uchwały nr 497/LXXII/2024 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 27 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka

Gostynin jest gminą miejską położoną w zachodniej części województwa mazowieckiego, na obszarze powiatu gostynińskiego, którego stanowi siedzibę. Miasto jest otoczone ze wszystkich stron przez gminę wiejską Gostynin, której siedziba administracyjna znajduje się również w granicach miasta. Gostynin stanowi jeden obręb ewidencyjny o łącznej powierzchni około 32,4 km². Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2023 roku miasto zamieszkiwało 16 986 mieszkańców.



Rysunek 1. Położenie gminy miasta Gostynina na tle powiatu gostynińskiego i powiatów sąsiednich

Źródło: opracowanie własne.

Gostynin położony jest w bliskiej odległości od Płocka, co w dużej mierze wpływa na jego układ komunikacyjny. Główną osie komunikacyjne stanowią bowiem: droga krajowa nr 60 relacji Łęczyca – Płock – Ostrów Mazowiecka oraz linia kolejowa nr 33 relacji Kutno – Płock – Brodnica. W odległości około 10 km od miasta przebiega również autostrada A1 relacji Gdańsk – Łódź – Katowice, która zapewnia połączenie z pozostałymi częściami kraju.

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej Polski (Solon i in. 2018) miasto położone jest na pograniczu trzech mezoregionów: Kotliny Płockiej, Równiny Kutnowskiej i Pojezierza Kujawskiego. Rzeźba terenu jest silnie związana z działalnością lądolodu, o czym świadczą charakterystyczne formy ukształtowania terenu. W Gostyninie wykształciły się bowiem liczne rynny i jeziora polodowcowe oraz oz, charakterystyczny dla rzeźby młodogłacialnej. Przez obszar miasta przepływa rzeka Skrwa Lewa wraz z jej prawobrzeżnym dopływem, rzeką Osetnicą. Swoje źródło na terenie Gostynina ma również rzeka Rakutówka.

2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej.

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie – zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. od 24.09.2023 r.).*

Obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Miasta Gostynina na lata 2016-2025, która została przyjęta uchwałą nr 156/XXX/2016 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 8 marca 2016 roku, nie spełnia powyższych wymagań, nie uwzględniono jej zatem przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Miasta Gostynina.

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180). Stan i kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego związane są z przemianami zachodzącymi w przestrzeni europejskiej i krajowej. Sieć osadniczą województwa mazowieckiego, oprócz Warszawy, tworzą ośrodki o randze regionalnej – Radom i Płock oraz subregionalnej – Ostrołęka, Ciechanów i Siedlce. Z uwagi na swój potencjał gospodarczy i demograficzny ośrodki te pełnią rolę równoważącą w stosunku do stolicy i mają kluczowe znaczenie dla zapewnienia spójności wewnętrznej regionu. Elementami sieci osadniczej województwa mazowieckiego są również pozostałe ośrodki powiatowe oraz gminne, pełniące funkcje lokalnych centrów rozwoju.

Gostynin został ujęty w ramach *wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych*, które określono jako *tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast*. Dla obszarów ustalono następujące zasady zagospodarowania:

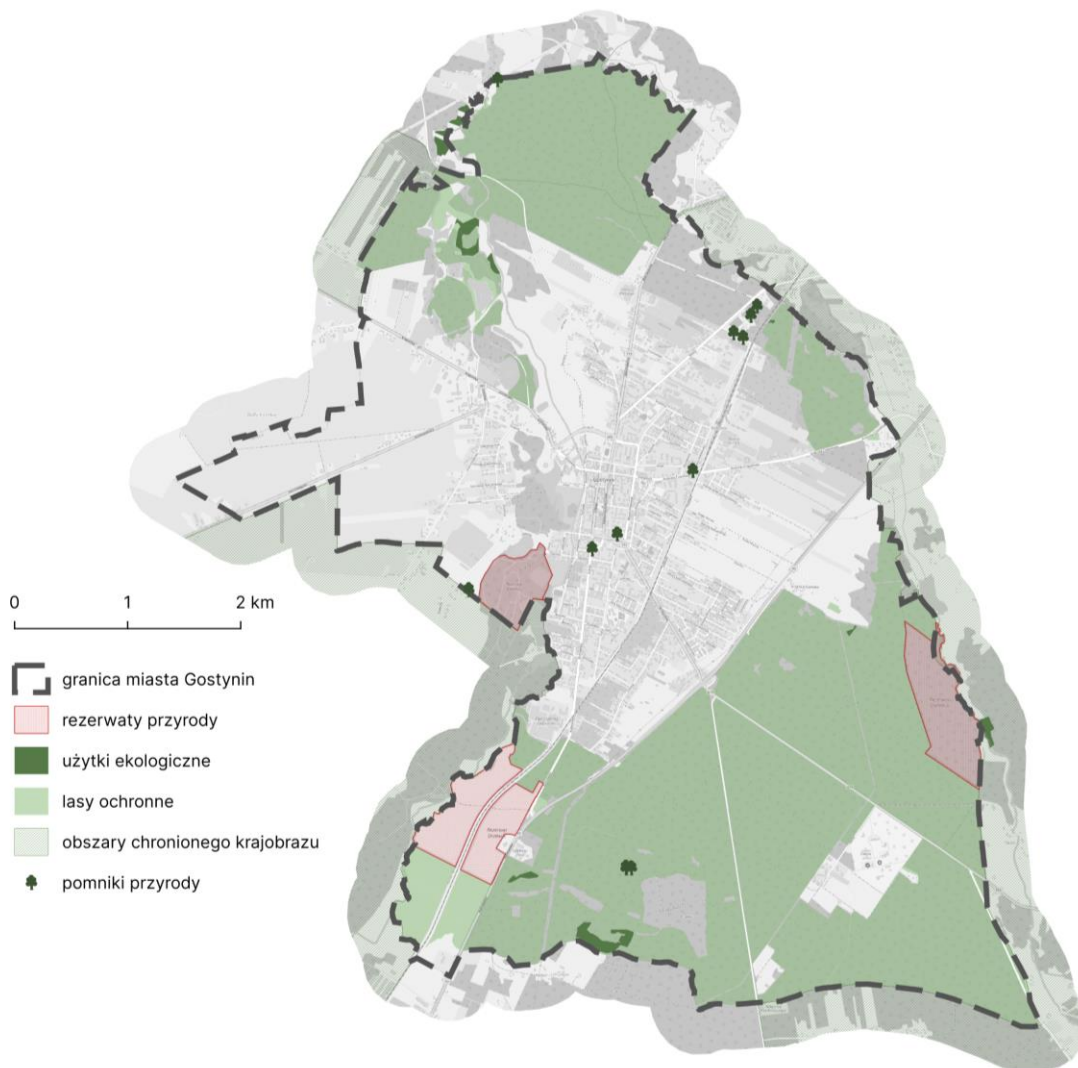
- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

W dokumencie zostały opisane również planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Wśród nich znalazły się następujące inwestycje dotyczące Gostynina:

- poprawa infrastruktury technicznej obiektów Wojewódzkiego Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. prof. Eugeniusza Wilczkowskiego w Gostyninie,
- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja,
- przesunięcie przystanku kolejowego ze stacji Gostynin w kierunku centrum miasta,
- przebudowa/remont linii kolejowej nr 33.

2.4. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie Gostynina spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478) występują: rezerwaty przyrody, pomniki przyrody oraz użytki ekologiczne. Ponadto na obszarze miasta wyznaczono lasy ochronne. W bezpośrednim otoczeniu Gostynina znajduje się również Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrwy Lewej” wraz z otuliną.



Rysunek 2. Formy ochrony przyrody na obszarze Gostynina

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

REZERWATY PRZYRODY

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody rezerwat przyrody obejmuje obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi.

Na terenie Gostynina wyznaczono trzy rezerwaty przyrody, do których nie wyznaczono otulin.

▪ **Rezerwat „Drzewce”**

Rezerwat został ustanowiony zgodnie z Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 29 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody. Rezerwat jest położony w południowo-wschodniej części miasta, przy ul. Kutnowskiej. Rozdziela go linia kolejowa (tereny zamknięte). Jego powierzchnia wynosi 61,7 ha. Jako cel ochrony wyznaczone zostało zachowanie grądowych zbiorowisk leśnych położonych na terenie pradoliny rzeki Skrwy Lewej. Zgodnie z zarządzeniem na terenie rezerwatu zabrania się wznoszenia budowli oraz zakładania urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

▪ **Rezerwat „Osetnica”**

Rezerwat został ustanowiony zgodnie z Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 29 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody. Rezerwat jest położony we wschodniej części miasta, przy rzece Osetnicy. Jego powierzchnia wynosi 52,3 ha. Jako cel ochrony wyznaczone zostało zachowanie unikalnego krajobrazu przetomu rzeki Osetnicy. Zgodnie z zarządzeniem na terenie rezerwatu zabrania się wznoszenia budowli oraz zakładania urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

▪ **Rezerwat „Dybanka”**

Rezerwat został ustanowiony na podstawie Zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 1 lipca 1988 roku w sprawie uznania za rezerwaty przyrody i znajduje się w centralnej części miasta, na działce nr 1152/27, zajmując obszar 29 ha. Jako cel ochrony wyznaczone zostało zachowanie północnej części ozu gostynińskiego. Zgodnie z zarządzeniem na terenie rezerwatu zabrania się wznoszenia budowli oraz zakładania urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

POMNIKI PRZYRODY

Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody *pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów (...)*

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA

Na podstawie rozporządzenia nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu gostynińskiego w mieście Gostynin zlokalizowanych jest osiem pomników przyrody.

Tabela 1. Wykaz pomników przyrody na terenie Gostynina

Lp.	Pomnik przyrody	Data utworzenia	Podstawa prawna	Położenie
1.	Dęby Gostynińskie (3 dęby szypułkowe)	1974-10-31	Orzeczenie Nr 546 z dn. 31.10.1974 r.	dz. ewid. nr 360
2.	Dąb szypułkowy	1983-12-27	Orzeczenie Wojewody Płockiego Nr 69 (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej z Nr 6, poz. 52 z dn. 27.12.1983)	dz. ewid. nr 2337/18
3.	Dąb szypułkowy	1983-12-27	Orzeczenie Wojewody Płockiego Nr 70 (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej Nr 6, poz. 53 z dn. 27.12.1983)	dz. ewid. nr 3579
4.	Grupa drzew (3 dęby szypułkowe)	1992-06-23	Rozporządzenie Wojewody Płockiego Nr 8/92 (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 6, poz. 112 z dn. 23.02.1996)	dz. ewid. nr 360
5.	Dąb szypułkowy	1992-06-23	Rozporządzenie Wojewody Płockiego Nr 8/92 (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 6, poz. 112 z dn. 8.06.1992)	dz. ewid. nr 1152/2
6.	Grupa drzew (sosna zwyczajna, dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata)	1996-03-09	Rozporządzenie Wojewody Płockiego Nr 6/96 (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 1, poz. 6 z dn. 23.02.1996)	dz. ewid. nr 9154
7.	Dąb szypułkowy	2004-03-03	Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 4 (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 32, poz. 981 z dn. 17.02.2004)	dz. ewid. nr 3096/7
8.	Fragment lasu z licznymi okazami bluszczu pospolitego	2007-05-31	Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 20 (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 89, poz. 2103 z dn. 16.05.2007)	dz. ewid. nr 9110

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

UŻYTKI EKOLOGICZNE

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody *użytkami ekologicznymi są zastępujące 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.

Na terenie Gostynina wyznaczono siedem użytków ekologicznych, ustanowionych rozporządzeniem nr 255 Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2000 roku w sprawie uznania za użytki ekologiczne.

Tabela 2. Wykaz użytków ekologicznych na terenie Gostynina

Lp.	Nr użytku	Rodzaj użytku ekologicznego	Chroniona wartość przyrodnicza	Powierzchnia [ha]	Położenie
1.	294	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	pastwisko klasy VI	2,26	dz. ewid. nr 9117/3
2.	295	bagno	bagno	1,35	dz. ewid. nr 9117/3
3.	296	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	pastwisko klasy VI	0,68	dz. ewid. nr 9122
4.	297	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	łąka klasy VI	1,2	dz. ewid. nr 9123
5.	298	bagno	bagno	6,39	dz. ewid. nr 9162
6.	299	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	pastwisko klasy VI	0,96	dz. ewid. nr 9159/2
7.	300	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	pastwisko klasy VI	0,26	dz. ewid. nr 9130

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

LASY OCHRONNE

Lasy ochronne to lasy gospodarcze, których usługi ekosystemowe lub specjalne funkcje są szczególnie chronione z mocy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 2024 poz. 530) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82). W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez niego celów, dla których został wydzielony. Uznanie lub pozbawienie ochronności następuje w drodze decyzji administracyjnej. Wyróżnia się 10 kategorii ochronności lasów: glebochronne, wodochronne, trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu, cenne fragmenty rodzimej przyrody, stałe powierzchnie badawcze i doświadczalne, nasienne, ostoje zwierząt, w miastach i wokół miast, uzdrowiskowe oraz obronne.

Lasy znajdujące się na terenie Gostynina w znacznej większości stanowią lasy ochronne o kategorii ochronności: wodochronne i/lub w miastach i wokół miast. Zostały wyznaczone na podstawie zarządzenia nr 28 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 17 maja 1993 r.

2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z zapisami art. 16 pkt 43 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087), powodzią nazywamy czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielą się na:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat,

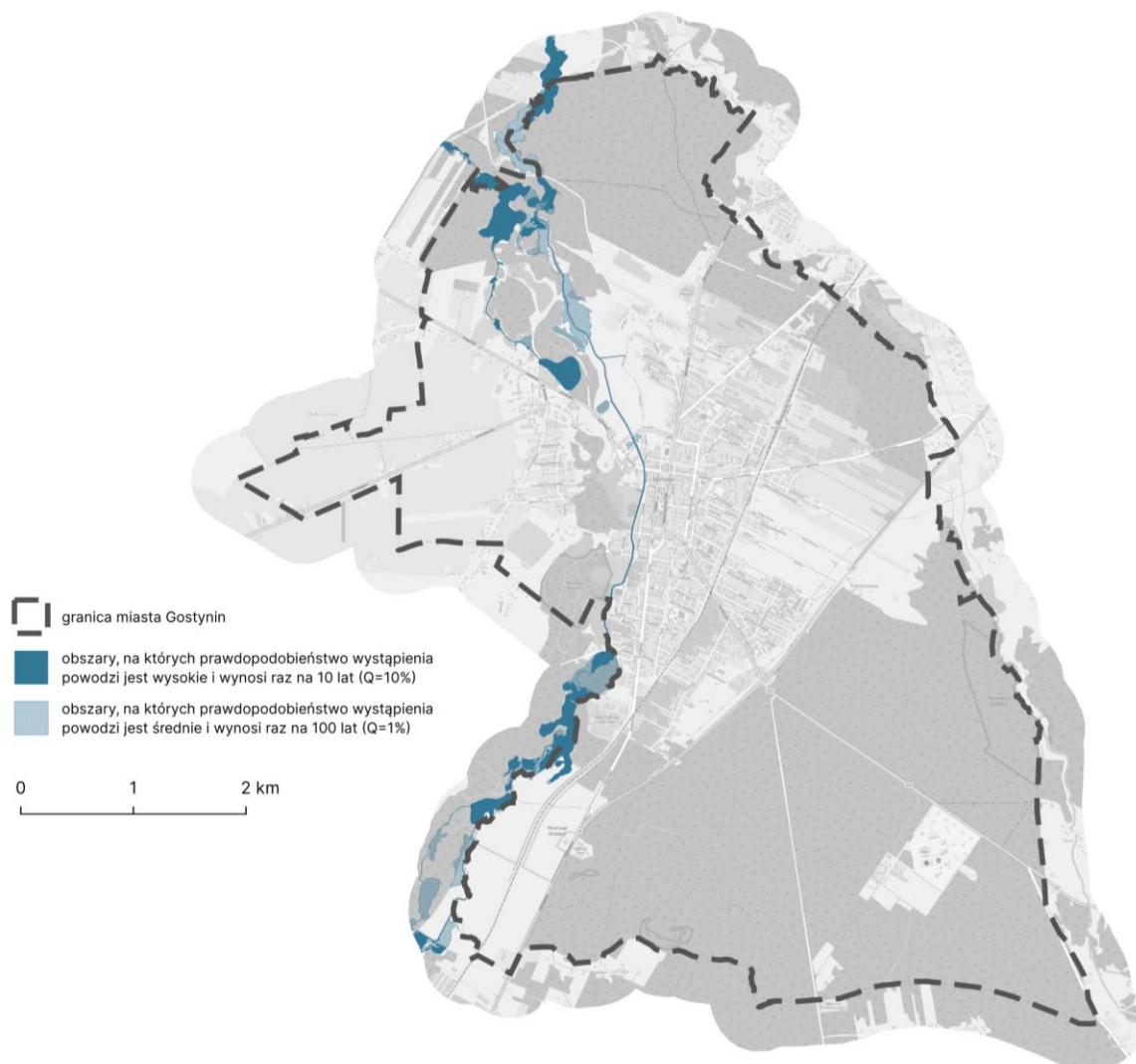
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne.

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przeciwpowodziową; w szczególności wykonywania urządzeń wodnych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów.

Na terenie Gostynina występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zlokalizowane są wzdłuż rzek Skrwa Lewa i Rakutówka oraz przy jeziorze Kocioł.

Rzeki z obszaru gminy należą do dorzecza Wisły, dla którego stworzony został Plan zarządzania ryzykiem powodziowym przyjęty Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. (Dz.U. 2022 poz. 2739). Obszar objęty planem ogólnym zaklasyfikowany został do regionu wodnego środkowej Wisły. Dokument ustala następujące ustalenia w zagospodarowaniu na terenach zagrożonych powodzią:

- ochrona lub zwiększanie retencji na obszarach zurbanizowanych,
- ograniczenie budowy lub budowa pod określonymi warunkami obiektów służących osobom o ograniczonej mobilności lub możliwościach podejmowania decyzji,
- ograniczenie budowy obiektów zagrażających środowisku,
- ograniczenie budowy obiektów infrastrukturalnych,
- ograniczenie budowy pozostałych obiektów prywatnych i użyteczności publicznej.



Rysunek 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w Gostyninie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne obszary gruntów zmeliorowanych to grunty, na które korzystny wpływ mają urządzenia melioracji wodnych. W myśl art. 197 ust. 1 ww. ustawy urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych.

Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie Gostynina grunty zmeliorowane zajmują łącznie 13,5 ha, co stanowi około 0,4% powierzchni miasta. Zlokalizowane są one w południowej części obszaru objętego opracowaniem.

2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie Gostynina nie wyznaczono terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów, na których występują te ruchy.

2.8. Strefy ochronne ujęć wód

Strefy ochronne ujęć wód stanowią obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Na obszarze Gostynina znajdują się dwa ujęcia wód podziemnych posiadające strefy ochrony bezpośredniej, ustanowione na podstawie decyzji Starosty Gostynińskiego nr RL.6341.63.2014AW z dnia 15 grudnia 2014 roku – pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych z ujęć komunalnych dla potrzeb miasta Gostynina:

- ujęcie „Ziejkowa”,
- ujęcie „Kolonia”.

Strefy ochrony bezpośredniej zostały ogrodzone z uwagi na bezwzględny zakaz użytkowania gruntów do celów innych niż związane z eksploatacją ujęć oraz odpowiednio oznakowane znakami informującymi m.in. o zakazie wstępu osób nieupoważnionych. Zasięg ochrony to pasy gruntu o szerokości od 8 do 10 m, licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody. Terenie ten należy zagospodarować zielenią.

Nie wyznaczono stref ochrony pośredniej, ze względu na to, że warstwa wodonośna pokryta jest ciągłą warstwą nieprzepuszczalną (głina zwałowa).

2.9. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych

Główne zbiorniki wód podziemnych (zwane dalej GZWP) to struktury geologiczne zasobne w wodę, które stanowią lub mogą stanowić w przyszłości strategiczne zasoby wód podziemnych do wykorzystania dla zaopatrzenia ludności i podstawowych gałęzi gospodarki wymagających wody wysokiej jakości. Dla GZWP zgodnie z art. 141 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne można ustanowić obszary ochronne, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód.

Na obszarze Gostynina nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych. Natomiast obszar miasta znajduje się w granicach dwóch głównych zbiorników wód podziemnych: nieudokumentowanego GZWP nr 215 – Subniecka Warszawska oraz udokumentowanego GZWP nr 220 – Pradolina rzeki Środkowa Wisła (Włocławek - Płock), dla których nie ustalono planu ochrony ani wynikających z niego ograniczeń.

2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie Gostynina nie występują tereny i obszary górnicze ani filary ochronne.

2.11. Udokumentowane złoża kopalin

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, na terenie Gostynina występuje udokumentowane złożo węgla brunatnego „Gostynin”, którego łączna powierzchnia wynosi około 160 ha. Z uwagi na położenie złoża (tj. pod obszarem centrum miasta), nie jest ono obecnie eksploatowane.

2.12. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie Gostynina nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

2.13. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze miasta nie wyznaczono obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

2.14. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Działania podejmowane przez samorządy w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 1465). Do prawnych form ochrony zabytków zaliczamy: wpis do rejestru zabytków, wpis do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach (np. o warunkach zabudowy).

Na terenie Gminy Miasta Gostynina znajduje się osiem zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, w tym zespół staromiejski Gostynina, park dworski znajdujący się w Gostyninie-Ratajach, ratusz miejski, zespół zamkowy, jatki miejskie, dwa budynki mieszkalne oraz kaplica cmentarna pw. św. Jakuba.

Tabela 3. Wykaz zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Nr rejestru zabytków woj. mazowieckiego	Data wpisu do rejestru zabytków	Adres	Obiekt
1.	531	08.09.1980 r.	-	zespół staromiejski
2.	91/440/62W	23.03.1962 r.	ul. Floriańska 14	kamienica
3.	566	02.09.1987 r.	ul. Krośniewicka 2	park dworski
4.	474	14.11.1978 r.	ul. Ostatnia, dz. nr 512	kaplica cmentarna pw. św. Jakuba Apostoła wraz z architektonicznym wyposażeniem wnętrza
5.	101/452/62W	23.03.1962 r.	ul. Rynek 1	ratusz

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA

Lp.	Nr rejestru zabytków woj. mazowieckiego	Data wpisu do rejestru zabytków	Adres	Obiekt
6.	541/1149W	22.05.1975 r.	ul. Rynek 16	kamienica
7.	87/419/62W	23.03.1962 r.	ul. Zamkowa 31	kaplica i baszta zamkowa wraz z terenem wzgórza zamkowego oraz fragmentami fundamentów murów obronnych
8.	A-1462 1748/2018	18.12.2018	ul. Floriańska 23	jatki miejskie
9.	A-1811	06.08.2024	ul. T. Kościuszki 5	budynek mieszkalny

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego.

Gminna ewidencja zabytków dla miasta Gostynina została założona w porozumieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków na podstawie zarządzenia nr 21/2019 Burmistrza Miasta Gostynina z dnia 25 lutego 2019 roku w sprawie założenia i prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Gostynina. W ewidencji ujętych zostało 60 obiektów, spośród których większą część stanowią budynki mieszkalne.

Tabela 4. Wykaz zabytków nieruchomości ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Lp.	Adres	Obiekt
1.	Gostynin	zespół staromiejski
2.	ul. 3 Maja 2	budynek mieszkalny
3.	ul. 3 Maja 4	budynek mieszkalny
4.	ul. 3 Maja 12	budynek mieszkalny
5.	ul. 3 Maja 14	budynek mieszkalny
6.	ul. 3 Maja 15	gimnazjum, ob. Liceum Ogólnokształcące im. Tadeusza Kościuszki
7.	ul. 3 Maja 18	kamienica
8.	ul. 3 Maja 20	zajazd, ob. budynek mieszkalny
9.	ul. 3 Maja 21	budynek mieszkalny
10.	ul. 3 Maja 22	kamienica
11.	ul. 3 Maja 24	budynek mieszkalny

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA

Lp.	Adres	Obiekt
12.	ul. 3 Maja 26	budynek mieszkalny
13.	ul. 3 Maja 27	cerkiew św. Mikołaja, ob. budynek mieszkalny
14.	ul. 3 Maja 28	budynek mieszkalny
15.	ul. 3 Maja 30	budynek mieszkalny
16.	ul. 3 Maja 31	budynek mieszkalny
17.	ul. 3 Maja 34	budynek mieszkalny
18.	ul. 3 Maja 38	budynek mieszkalny
19.	ul. 3 Maja 43	budynek sądu
20.	ul. 3 Maja 43b	budynek Starostwa Powiatowego
21.	ul. 3 Maja 47	budynek szpitala, ob. filia DPS
22.	ul. Armii Krajowej 17	budynek mieszkalny
23.	ul. Czapskiego 9	budynek mieszkalny
24.	ul. Floriańska 5	budynek mieszkalny
25.	ul. Floriańska 6	budynek mieszkalny
26.	ul. Floriańska 14	kamienica
27.	ul. Floriańska 23	jatki miejskie
28.	ul. Gościnną, dz. nr 3750	cmentarz żydowski
29.	ul. Kościelna 10	budynek mieszkalny
30.	ul. Tadeusza Kościuszki 5	budynek mieszkalny
31.	ul. Tadeusza Kościuszki 20	budynek mieszkalny
32.	ul. Krośniewicka 2	park dworski
33.	ul. Ostatnia, dz. nr 512	brama cmentarna
34.	ul. Ostatnia, dz. nr 512	cmentarz rzymsko-katolicki parafialny
35.	ul. Ostatnia, dz. nr 512	kaplica cmentarna pw. św. Jakuba Apostoła wraz z architektonicznym wyposażeniem wnętrza
36.	ul. Rynek 1	ratusz
37.	ul. Rynek 2	budynek mieszkalny
38.	ul. Rynek 8	kamienica
39.	ul. Rynek 15	kamienica
40.	ul. Rynek 16	zajazd, ob. kamienica
41.	ul. Rynek 20	kamienica

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA

Lp.	Adres	Obiekt
42.	ul. Rynek 21	budynek mieszkalny
43.	ul. Rynek 22	budynek mieszkalny
44.	ul. Rynek 24	budynek mieszkalny
45.	ul. Rynek 25	budynek mieszkalny
46.	ul. Rynek 26	budynek starostwa, ob. Urząd Miasta Gostynin
47.	ul. Juliusza Słowackiego 2	budynek gospodarczy (kuźnia)
48.	ul. Juliusza Słowackiego 4	budynek mieszkalny
49.	ul. Juliusza Słowackiego 6	budynek mieszkalny
50.	ul. Juliusza Słowackiego 8	dworzec w zespole dworca kolejowego
51.	ul. Juliusza Słowackiego 8	wieża ciśnień w zespole dworca kolejowego
52.	ul. Targowa, dz. nr 987	cmentarz ewangelicko-augsburski
53.	ul. Wojska Polskiego 12	budynek mieszkalny
54.	ul. Wojska Polskiego 45	budynek mieszkalny
55.	ul. Wojska Polskiego 56	budynek mieszkalny
56.	ul. Zalesie, dz. nr 6719	cmentarz przyszpitalny
57.	ul. Zamkowa 10	budynek mieszkalny
58.	ul. Zamkowa 18a	młyn
59.	ul. Zamkowa 31	kaplica i baszta zamkowa wraz z terenem wzgórza zamkowego oraz fragmentami fundamentów murów obronnych
60.	ul. Zamkowa, dz. nr 9190	figura św. Jakuba

* obiekty oznaczone na niebiesko zostały wpisane do rejestru zabytków

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miasta Gostynina.

Na terenie miasta Gostynin znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane są do rejestru zabytków archeologicznych. Łącznie z nimi w gminnej ewidencji zabytków znajduje się 46 stanowisk archeologicznych.

2.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Pomniki Zagłady to obszary byłych hitlerowskich obozów zagłady, które podlegają ochronie na podstawie Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. 2015 poz. 2120).

Na terenie Gminy Miasta Gostynin nie znajduje się żaden obiekt zaklasyfikowany jako Pomnik Zagłady.

2.16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo kraju oraz tereny kolejowe.

Kolejowe tereny zamknięte zostały określone w Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Infrastruktury 2020 poz. 38). W Gostyninie obejmują trzy działki ewidencyjne o numerach: 361/7, 6703 i 6727.

2.17. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania to obszary tworzone na podstawie Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54). Wyznacza się je w celu ograniczenia negatywnych skutków oddziaływania określonych obiektów na okoliczną przestrzeń.

W granicach Gostynina obszary ograniczonego użytkowania nie występują.

2.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie Gostynina obszarami wymagającymi przekształceń są:

- tereny po byłym zakładzie przedsiębiorstwa ELGO Lighting Industries S.A. przy ul. Kutnowskiej – obecnie w posiadaniu Ministerstwa Obrony Narodowej;
- obszar po byłej cegielni przy ulicy Kutnowskiej;

- zabytkowy układ urbanistyczny centrum wraz z otoczeniem – zabudowany budynkami o formie nie respektującej historycznej tradycji miejsca, nie zachowującej linii zabudowy ani relacji z pozostałą zabudową;
- tereny przemysłowe w północnej części miasta w rejonie ul. Ziejkowej, Bierzewickiej, Płockiej i torów kolejowych – obszary zagospodarowane w sposób chaotyczny podlegające dalszej degradacji przestrzennej.

2.19. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rewitalizacja to proces mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania i ochronę dziedzictwa kulturowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Proces rewitalizacji został uregulowany w Ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2024 poz. 278). W ramach procesów rewitalizacyjnych wyznacza się obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

OBSZAR ZDEGRADOWANY

Obszary zdegradowane to obszary znajdujące się w stanie kryzysowym z powodu dużej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz co najmniej jednego spośród zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Nie może on jednak obejmować obszaru większego niż 20% powierzchni gminy oraz nie może być zamieszkały przez więcej niż 30% mieszkańców gminy. Według treści ww. ustawy obszar zdegradowany ustanawiany jest uchwałą Rady Gminy.

W granicach Gminy Miasta Gostynina wyznaczono obszar zdegradowany obejmujący głównie centralne i północne części miasta. Jest to obszar z dominującym przemysłem i dużym udziałem historycznej zabudowy.

OBSZAR REWITALIZACJI

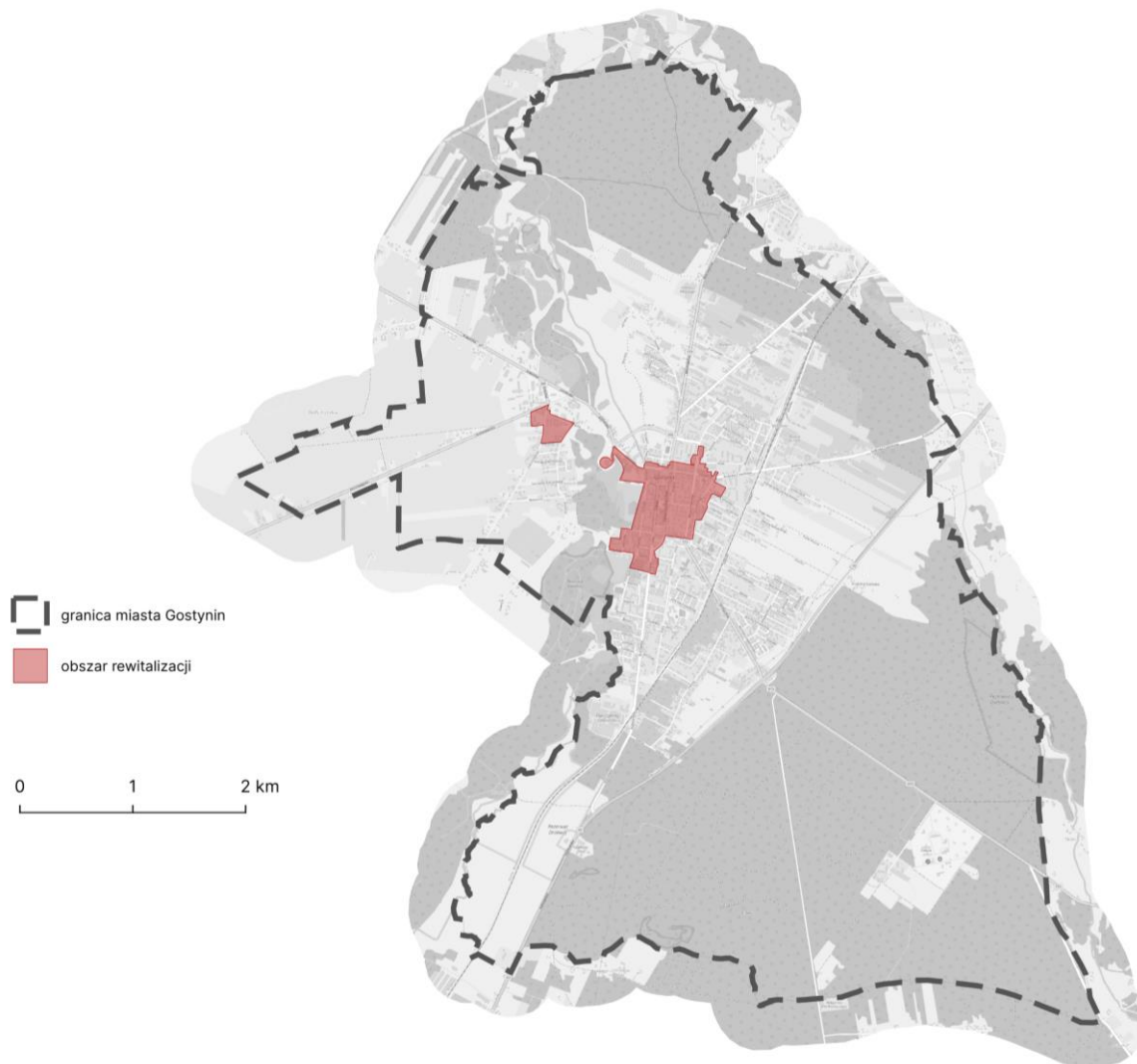
Zgodnie z zapisami ww. ustawy obszar rewitalizacji to obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi

na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji wyznacza w drodze uchwały Rada Gminy.

W ramach Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miasto Gostynina na lata 2017-2023 uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Gostynina w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji dla Gminy Miasta Gostynina na lata 2017-2023 wyznaczony został obszar rewitalizacji o łącznej powierzchni 169,8 ha (stanowiącej 5,25% powierzchni miasta), cechujący się największą kumulacją negatywnych zjawisk i problemów, jak również znacznym potencjałem rozwojowym.

Obszar rewitalizacji składa się z dwóch podobszarów:

- centralnego (obejmującego najstarszą część miasta),
- północno-zachodniego (zlokalizowanego w rejonie ulic: Kościuszkowców, Targowej, Krośniewickiej i Zazamcze).



Rysunek 4. Obszar rewitalizacji na terenie Gostynina

Źródło: opracowanie własne na podstawie Uchwały nr 309/LXIII/2017 Rady Miejskiej w Gostyninie.

2.20. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska *Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.*

Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN} , natomiast obszarem

cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na terenie Gostynina nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów poza aglomeracją.

2.21. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Zgodnie z art. 5b ustawy, przepisów ustawy nie stosuje się jednak do obszarów położonych w granicach administracyjnych miast.

Na terenie Gostynina występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III. Znajdują się w zachodniej części miasta i obejmują obszar zaledwie 20,187 ha, co daje 0,62% całkowitej powierzchni Gostynina.

Grunty leśne na terenie Gostynina zajmują 51,99% całkowitej powierzchni (1683,92 ha). Zlokalizowane są głównie w północnej, zachodniej i południowo-zachodniej części miasta. Część z nich, na podstawie art. 15 pkt 7 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach zaliczana jest do lasów ochronnych (Rysunek 2). Grunty leśne są pod jurysdykcją RDLP w Łodzi, nadleśnictwa w Gostyninie (06-04). Gospodarka leśna w lasach państwowych i prywatnych prowadzona jest na podstawie planów urządzenia gospodarstw leśnych.



Rysunek 5. Grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III w Gostyninie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK.

2.22. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z art. 248 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54) *zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to obiekty, w których przewiduje się możliwość wystąpienia substancji niebezpiecznej, lub zakład, w którym powstanie tej substancji jest możliwe w trakcie procesu przemysłowego w zależności od przewidywanej ilości substancji niebezpiecznej mogącej znaleźć się w zakładzie.*

Na terenie Gostynina zlokalizowany jest jeden zakład o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – *PPH MARK GAZ Mieczysław Markuszewski Rozlewnia Gazu Płynnego w Gostyninie*, zlokalizowany przy ul. Płockiej 66. Stanowi on poważne zagrożenie fizykochemiczne dla otoczenia.

2.23. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. 2024 poz. 1125), *pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny.*

Gostynin nie leży w zasięgu pasa nadbrzeżnego.

2.24. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.24.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna jest bardzo istotnym elementem wpływającym na jakość życia mieszkańców gminy. Zapewnienie do niej dostępu stanowi bardzo ważne zadanie dla jednostek samorządu terytorialnego. W skład infrastruktury społecznej wchodzi instytucje oraz obiekty umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, życia społecznego, opieki socjalnej oraz sportu. Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do obiektów infrastruktury społecznej zalicza się: przedszkole, żłobek, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, bibliotekę, dom kultury, dom pomocy społecznej, urządzony teren sportu, przystanek publicznego transportu zbiorowego, placówkę pocztową, aptekę oraz posterunek policji lub posterunek jednostki ochrony przeciwpożarowej.

OŚWIATA

Na podstawie Raportu o Stanie Gminy Miasta Gostynina za rok 2023 w Gostyninie funkcjonuje osiem placówek oświatowych prowadzonych przez gminę, cztery prowadzone przez władze powiatowe oraz jedna niepubliczna:

- Klub Dziecięcy „Uśmiech Malucha” (ul. Wojska Polskiego 23),
- Przedszkole nr 1 w Zespole Szkolno – Przedszkolnym (ul. Polna 36),
- Przedszkole nr 2 z Oddziałami Integracyjnymi (ul. Wojska Polskiego 54),
- Przedszkole nr 4 (ul. Armii Krajowej 7),
- Przedszkole Niepubliczne z Oddziałami Specjalnymi „Akademia Przedszkolaka” (ul. Wojska Polskiego 22),
- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Armii Krajowej (ul. Józefa Ozdowskiego 2),
- Szkoła Podstawowa nr 5 im. Księcia Mazowieckiego Siemowita IV w Zespole Szkolno – Przedszkolnym (ul. Polna 36),
- Miejska Szkoła Muzyczna I stopnia im. Romualda Twardowskiego (ul. Gen. Józefa Bema 23),
- Gostynińskie Centrum Edukacyjne (ul. Polna 39),
- Liceum Ogólnokształcące z Oddziałami Dwujęzycznymi im. Tadeusza Kościuszki (ul. 3. Maja 15),
- Zespół Szkół im. Marii Skłodowskiej-Curie (ul. Kowalska 5),
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy im. Jana Pawła II (ul. Krośniewicka 2).

OCHRONA ZDROWIA

W Gostyninie działają dwa zakłady opieki zdrowotnej lecznictwa zamkniętego:

- Wojewódzki Samodzielny Zespół Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Prof. Eugeniusza Wilczkowskiego,
- Krajowy Ośrodek Zapobiegania Zachowaniom Dysocjalnym.

Dostęp do świadczeń podstawowej opieki zdrowotnej zapewniają:

- Neuca Med Sp. z o. o. Świat Zdrowia Gostynin Centrum Medyczne „Medicus” (ul. Armii Krajowej 18),
- Centrum Medyczne „ARION Med” (ul. Bierzewicka 32),

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Lema-Med” (ul. Armii Krajowej 18),
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Pamed” (ul. Wojska Polskiego 31),
- Przychodnia Lekarska Świat Zdrowia „Medicus Wojska Polskiego” (ul. Wojska Polskiego 35),
- Przychodnia Lekarska Świat Zdrowia „Medicus Ozdowskiego” (ul. Józefa Ozdowskiego 1A),
- Przychodnia Lekarska Świat Zdrowia "Medicus Czapskiego" (ul. Czapskiego 4),
- Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna (ul. Józefa Ozdowskiego 1A).

Zaopatrzenie w środki medyczne jest możliwe dzięki znajdującym się na terenie miasta ośmiu aptekom.

OPIEKA SPOŁECZNA

Ważnym elementem infrastruktury społecznej na terenie gminy Miasta Gostynina są placówki o charakterze opieki społecznej i socjalnej. Na obszarze miasta znajdują się sześć placówek realizujących usługi w tym zakresie:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (ul. Parkowa 22),
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (ul. Parkowa 32),
- Powiatowy Dom Pomocy Społecznej w Czarnowie Filia w Gostyninie (ul. 3 Maja 47),
- Placówka Opiekuńczo - Wychowawcza „Dom dla Dzieci" (ul. Tadeusza Kościuszki 37),
- Placówka Opiekuńczo - Wychowawcza „Bratoszewo" (ul. Zazamcze 26),
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie (ul. Józefa Ozdowskiego 1).

KULTURA, SPORT I REKREACJA

Na obszarze gminy Miasta Gostynina funkcjonuje pięć instytucji działające w zakresie kultury:

- Miejskie Centrum Kultury (ul. 18 Stycznia 2),
- Miejska Biblioteka Publiczna im. Jakuba z Gostynina (ul. 18 Stycznia 2),
- Filia nr 1 Miejskiej Biblioteki Publicznej im. Jakuba z Gostynina (ul. Płocka 2A),
- Biblioteka Pedagogiczna w Płocku - Filia w Gostyninie (ul. Floriańska 23),
- Muzeum Ziemi Gostynińskiej (ul. Wojska Polskiego 10).

W mieście funkcjonuje również szereg obiektów w zakresie sportu i rekreacji. W ramach Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji działają:

- Kompleks sportowy ze Stadionem Miejskim im. Janusza Kusocińskiego (ul. Sportowa 1),
- Pływalnia Miejska (ul. Kutnowska 7A),
- Kąpielisko Dybanka wraz z siłownią plenerową (ul. Dybanka 33),
- Hala sportowa (ul. Kutnowska 7A),
- Skatepark wraz z siłownią Street Workout (ul. Polna 38),
- Kompleks sportowy – korty tenisowe i siłownia plenerowa (ul. 18-go Stycznia 2),
- Dwa kompleksy boisk „Orlik”.

POZOSTAŁE OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Na terenie Gostynina działają również instytucje działające w zakresie bezpieczeństwa. Ochronę przeciwpożarową zapewnia Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej (ul. Przemysłowa 1) oraz Jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej (ul. Floriańska 21). W mieście działa także zlokalizowana przy ul. 3 Maja 17 Komenda Powiatowa Policji. Usługi pocztowe świadczone są przez trzy placówki Poczty Polskiej.

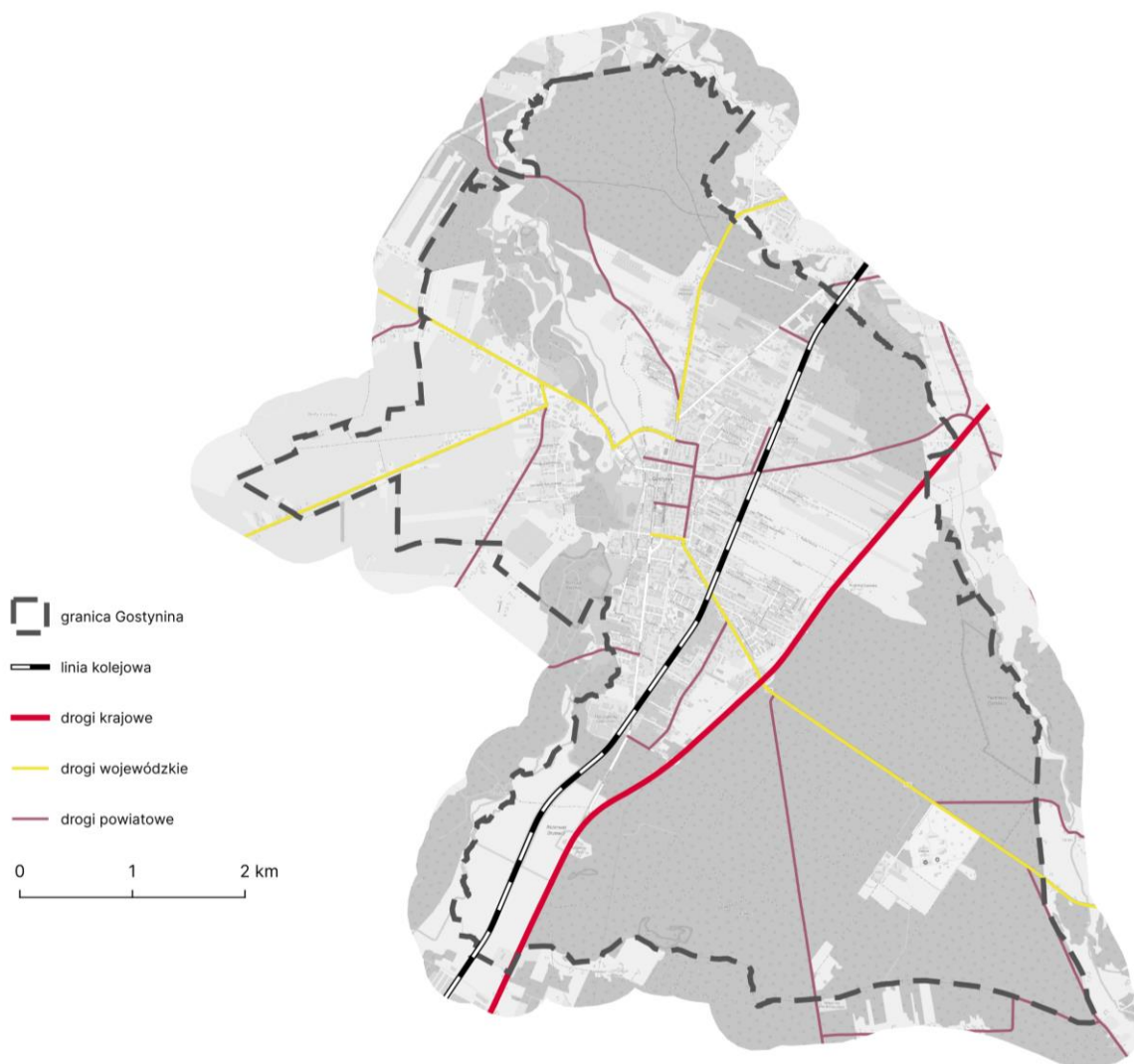


Rysunek 6. Tereny o charakterze infrastruktury społecznej w Gostyninie

Źródło: opracowanie własne.

2.24.2. Infrastruktura transportowa

Infrastruktura transportowa jest kluczowym elementem zagospodarowania miasta. Obejmuje sieci drogowe, kolejowe i żeglugi śródlądowej, autostrady morskie, porty żeglugi morskiej i śródlądowej, porty lotnicze oraz inne punkty wzajemnego połączenia między sieciami modalnymi.



Rysunek 7. Infrastruktura transportowa w Gostyninie

Źródło: opracowanie własne.

INFRASTRUKTURA DROGOWA

Gmina Miasto Gostynin posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową. Trzon komunikacyjny miasta tworzą następujące drogi o charakterze ponadlokalnym:

- droga krajowa nr 60 relacji Łęczycza – Ostrów Mazowiecka,
- droga wojewódzka nr 265 relacji Brześć Kujawski – Gostynin,
- droga wojewódzka nr 573 relacji Żychlin – Nowy Duninów,
- droga wojewódzka nr 581 relacji Krośniewice – Gostynin.

Układ dróg krajowych i wojewódzkich uzupełniają drogi powiatowe:

- droga powiatowa nr 1416W (droga łącząca DW 573 ze wsią Skoki),
- droga powiatowa nr 1417W (ul. Kościuszkowców, łączy DW 581 ze wsią Strzałki),
- droga powiatowa nr 1418W (ul. Zakładowa),
- droga powiatowa nr 1422W (droga łącząca DW 573 ze wsią Skrzany),
- droga powiatowa nr 1429W (droga łącząca DW 573 ze wsią Mniszek),
- droga powiatowa nr 1450W (ul. Ziejkowa, łączy DW 573 ze wsią Ziejka),
- droga powiatowa nr 1452W (ul. Floriańska i ul. Andrzeja Czapskiego),
- droga powiatowa nr 1460W (Al. Księdza Jerzego Popiełuszko i ul. Wojska Polskiego),
- droga powiatowa nr 1461W (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego),
- droga powiatowa nr 1462W (ul. Romana Dmowskiego),
- droga powiatowa nr 1463W (ul. Juliusza Słowackiego),
- droga powiatowa nr 1464W (ul. Sportowa),
- droga powiatowa nr 1465W (ul. Kolonia).

Podstawowy układ komunikacyjny miasta oparty jest na dwóch obwodnicach – tzw. „dużej” (droga krajowa nr 60) i „małej” (północna obwodnica najstarszej części miasta, w ciągu Al. Mikołajczaka i Księdza Jerzego Popiełuszki). Ponadto powiązania lokalne i bezpośrednią obsługę nieruchomości realizują drogi gminne, stanowiące m.in. odcinki ul. Kutnowskiej, ul. 3-go Maja, ul. Kościuszki, ul. Zamkowej, ul. Płockiej, ul. Zazamcze, ul. Targowej i ul. Polnej.

Na terenie Gostynina zlokalizowany jest również dworzec PKS, z którego prowadzona jest komunikacja autobusowa oparta na połączeniach lokalnych i regionalnych.

Według zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr 106/XIX/2012 Rady Miejskiej w Gostynina na terenie miasta planowane są nowe ciągi komunikacyjne. Wśród nich warto wyróżnić:

- przedłużenie tzw. „małej” obwodnicy od ul. Wojska Polskiego do ul. Andrzeja Czapskiego (planowana jako droga główna z wiaduktem nad torami kolejowymi),
- połączenie ul. Kowalskiej i Krośniewickiej (jako droga główna) oraz przedłużenie jej do ul. Kościuszkowców (jako droga zbiorcza),

- drogę lokalną o charakterze obwodnicowym łączącą ul. Kowalską, Krośniewicką i Kościuszkowców.

INFRASTRUKTURA KOLEJOWA

Przez obszar miasta przebiega zelektryfikowana, pierwszorzędna, jednotorowa linia kolejowa nr 33 relacji Kutno – Brodnica. Zgodnie z treścią rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. 2019 poz. 899) odcinek przebiegający przez Gostynin zaliczony jest do linii o znaczeniu państwowym. Przy ul. Juliusza Słowackiego zlokalizowana jest stacja kolejowa Gostynin z zabytkowym dworcem kolejowym.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury kolejowej:

- lokalizowanie nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu w pobliżu linii kolejowych podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów zawartych w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2024 poz. 697 z późn. zm.);
- przy projektowaniu usytuowania budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych oraz budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w pobliżu linii kolejowych należy spełnić wymagania określone rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112);
- w bezpośrednim sąsiedztwie strefy komunikacji kolejowej nie należy wyznaczać obszaru uzupełniania zabudowy.

2.24.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura techniczna to obiekty, urządzenia i sieci przesyłowe świadczące usługi w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody i gazu, usuwania ścieków i odpadów oraz telekomunikacji.

SIEĆ WODNOKANALIZACYJNA

Na obszarze Gostynina funkcjonują dwa ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania wody:

- ujęcie Ziejkowa - ujęcie głębinowe o głębokości 99 m obejmujące trzy studnie,

- ujęcie Kolonia - ujęcie głębinowe o głębokości 362,5 m.

Ponadto bilans wodny uzupełniany jest przez ujęcia na terenie Wojewódzkiego Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Prof. E. Wilczkowskiego, zakładu „ELGO” Lighting Industries S.A. oraz szereg mniejszych ujęć na posesjach prywatnych. Według danych Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Gostyninie Sp. z o. o. długość sieci wodociągowej na terenie miasta w 2024 roku wyniosła 64,3 km. Do sieci połączono łącznie 2121 budynków.

W mieście funkcjonuje również system kanalizacji sanitarnej odprowadzający ścieki poprzez dwie oczyszczalnie ścieków:

- oczyszczalnię ścieków Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Gostyninie sp. z o.o. (ul. Ziejkowa 21),
- zakładową oczyszczalnię ścieków Wojewódzkiego Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Prof. E. Wilczkowskiego (ul. Zalesie 1).

Według danych gestora sieci całkowita długość kanalizacji na terenie miasta wynosi 63,3 km, w tym 11,2 km kanalizacji ogólnospławnej. Do sieci podłączonych jest łącznie 1785 budynków.

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA

Zaopatrzenie gminy w energię elektryczną następuje poprzez główny punkt zasilania (GPZ) 110/15 kV „Gostynin” znajdujący się w przy ul. 18 stycznia oraz poprzez rozmieszczone na obszarze całej gminy napowietrzne stacje transformatorowe 14/0,4 kV. Bezpośrednie zasilanie odbiorców następuje głównie poprzez napowietrzne i kablowe sieci niskiego napięcia. Za eksploatację sieci odpowiada przedsiębiorstwo Energa Operator S.A. Oddział w Płocku.

Wzdłuż północnej granicy Gostynina przebiega przesyłowa linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Pątnów-Podolszyce administrowana i eksploatowana przez przedsiębiorstwo Polskie Sieci Elektroenergetyczne.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury elektroenergetycznej:

- zapewnienie dla linii napowietrznych najwyższego napięcia (220 kV) technologicznego pasa ograniczeń o szerokości równej 50 metrów (po 25 metrów w obie strony od osi linii), na

którym obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej, zwiększania rzędnych terenu sadzenia roślinności o wysokości przekraczających 3 m;

- zapewnienie dla linii napowietrznych wysokiego (110 kV) stref ochronnych o minimalnej szerokości odpowiednio 40 m (po 20 metrów w obie strony od osi linii).

SIEĆ CIEPŁOWNICZA

W Gostyninie funkcjonuje sieć ciepłownicza, za której działanie odpowiada Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Gostyninie. System ciepłowniczy miasta opiera się na Ciepłowni Centralnej zlokalizowanej przy ul. Kolejowej 24.

SIEĆ GAZOWA

Sieć gazowa w Gostyninie zasilana jest z gazociągu wysokiego ciśnienia Rosanów - Łódź poprzez stację redukcyjno-pomiarową we wsi Leśniewice, tuż przy południowej granicy miasta. Infrastruktura obsługiwana jest przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. - Rozdzielnia Gazu w Kutnie.

SIEĆ RUROCIĄGÓW ROPY NAFTOWEJ I PRODUKTÓW NAFTOWYCH

Przez teren miasta przebiegają dwa rurociągi naftowe o znaczeniu krajowym i międzynarodowym:

- rurociąg paliwowy relacji Płock – Ostrów Wielkopolski (obsługiwany przez PKN Orlen S.A.),
- rurociąg ropy naftowej “Przyjaźń” relacji Rosja-Polska-Niemcy (obsługiwany przez PERN S.A.).

Dla rurociągu paliwowego relacji Płock – Ostrów Wielkopolski na odcinku przebiegającym przez miasto Gostynin został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 114/XVI/99 z dnia 29 grudnia 1999 r.

Zgodnie z przepisami odrębnymi istnieje konieczność zapewnienia stref bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych, na których obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji zabudowy i składowania materiałów palnych:

- dla rurociągu paliwowego Płock – Ostrów Wielkopolski o szerokości 30 m na stronę od skraju rurociągu,

- dla rurociągu ropy naftowej „Przyjaźń” o szerokości po 20 m na stronę od skrajnego rurociągu.

2.25. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

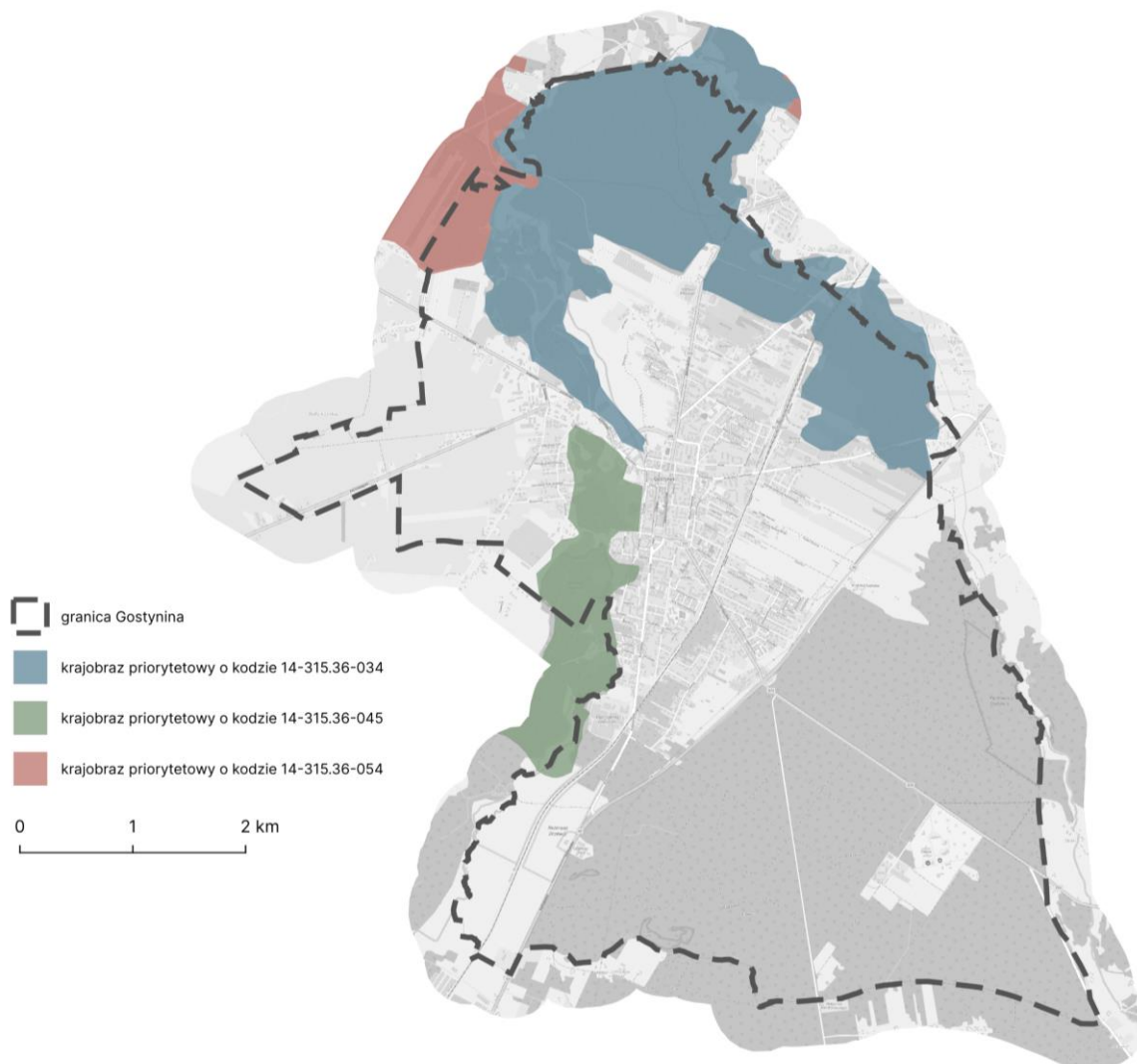
Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące oraz wskazujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego). Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzenie audytu krajobrazowego jest obowiązkowe przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe.

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Według opracowania na terenie miasta wstępują trzy krajobrazy priorytetowe.

Tabela 5. Wykaz krajobrazów priorytetowych zidentyfikowanych na terenie Gostynina

Numer z wykazu	Kod krajobrazu	Nazwa typu krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Nazwa mezoregionu	Położenie administracyjne
109	14-315.36-034	Leśne	Krajobrazy dolin	Kotlina Płocka	Gostynin (gm. miejska), Gostynin (gm. wiejska)
120	14-315.36-045	Leśne	Krajobrazy dolin	Kotlina Płocka	Gostynin (gm. miejska), Gostynin (gm. wiejska)
129	14-315.36-054	Leśne	Krajobrazy dolin	Kotlina Płocka	Gostynin (gm. miejska), Gostynin (gm. wiejska), Łąck, Nowy Duninów

Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego.



Rysunek 8. Krajobrazy priorytetowe zidentyfikowane na obszarze Gostynina

Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego.

KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY O KODZIE 14-315.36-034

Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-315.36-034, określony jako leśny z przewagą siedlisk lasowych zidentyfikowany został w północnej części miasta.

Ustalono dla niego następujące 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:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;
- Zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu;
- Racjonalne gospodarowanie przestrzenią poprzez ograniczenie presji urbanizacyjnej i turystycznej na tereny cenne krajobrazowo;
- Ochrona walorów krajobrazowych poprzez kształtowanie polityki przestrzennej na poziomie gmin w oparciu o gminne akty planistyczne;
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez:
 - przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych a także kształtowanie estetyki przestrzeni publicznej poprzez podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",
 - wprowadzanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejących obiektów i obszarów zabytkowych,
- 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;
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
- Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;

- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.

KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY O KODZIE 14-315.36-045

Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-315.36-045, określony jako leśny z przewagą siedlisk borowych zidentyfikowany został na obszarze doliny rzeki Skrwa Lewa i porastających ją kompleksów leśnych. Obejmuje m.in. teren rezerwatu przyrody „Dybanka” czy tzw. Oz Gostyniński.

Ustalono dla niego następujące 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:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych;
- Kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez:
 - wprowadzanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejących obiektów i obszarów zabytkowych,
 - przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";

- Racjonalne gospodarowanie przestrzenią poprzez ograniczenie presji urbanizacyjnej i turystycznej na tereny cenne krajobrazowo;
- Ochrona walorów krajobrazowych poprzez kształtowanie polityki przestrzennej na poziomie gmin w oparciu o gminne akty planistyczne;
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych otoczenia obiektów zabytkowych, m.in. poprzez:
 - eksponowanie dominant architektonicznych i krajobrazowych,
 - wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.

KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY O KODZIE 14-315.36-054

Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-315.36-054, określony jako leśny z przewagą siedlisk borowych zidentyfikowany został na niewielkiej północno-zachodniej części miasta. Obejmuje kompleks leśny będący częścią otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.

Ustalono dla niego następujące 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:

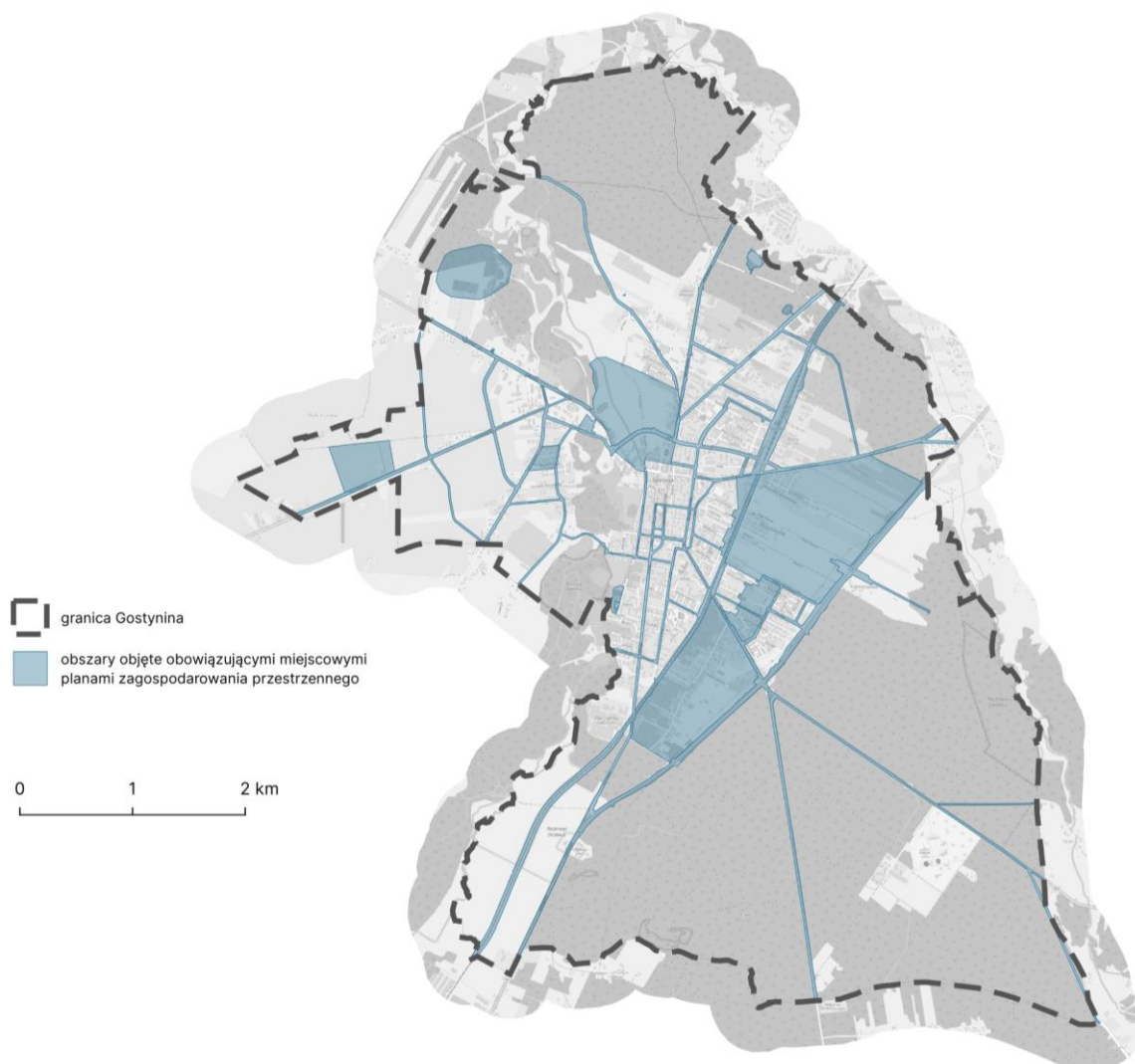
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;

- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych;
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko;
- Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej;
- Kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Racjonalne gospodarowanie przestrzenią poprzez ograniczenie presji urbanizacyjnej i turystycznej na tereny cenne krajobrazowo;
- 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;
- Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;

- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.

3. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Według stanu na sierpień 2024 r. Gostynin posiada 16 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają zaledwie 15% powierzchni gminy. Plany zostały sporządzone głównie dla terenów mało zurbanizowanych oraz dla ciągów komunikacyjnych. Ze względu na niskie pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, Gostynin posiada niekorzystną sytuację planistyczną.



Rysunek 9. Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie Gostynina

Źródło: opracowanie własne.

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA

Tabela 6. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na sierpień 2024 r.

Lp.	Numer rejestru mpzp	Nazwa mpzp	Podstawa prawna	Dziennik urzędowy	Uwagi
1.	1.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina dla obszaru dz. 342, 343, 350/1, 350/2 – las komunalny, ul. Płocka i Bierzewicka.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 219/XXXIV/96 z dnia 24 września 1996 r.	Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 32 z dnia 15 listopada 1996 r. poz. 216	-
2.	2.	Zmiana Nr 1 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina w zakresie przeznaczenia terenu pomiędzy ulicą Wspólną, rzeką Skrwą będącego częścią działki o nr ewid. 3739 na cele produkcyjno-usługowe zakładu "Maddalena".	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 220/XXXIV/1996 z dnia 24 września 1996 r.	Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 22 z dnia 23 października 1996 r. poz. 177	Uchylony w części uchwałą Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 186/XXVI/2000 z dnia 27 października 2000 r.
3.	3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Targowej i Kościuszkowców w Gostyninie	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 276/XLI/97 z dnia 24 kwietnia 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 7 z dnia 11.07.1997 r. poz. 66	-
4.	4.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina dla obszaru pomiędzy ulicami 18-go Stycznia i Żeromskiego.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 366/LIII/1998 z dnia 8 czerwca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 8 z dnia 31.08.1998 r. poz. 97	
5.	5.	Zmiana miejscowego planu dla trasy rurociągu paliwowego Płock-Ostrów Wielkopolski na terenie miasta Gostynina.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 114/XVI/99 z dnia 29 grudnia 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 12 z dnia 28.01.2000 r. poz. 91	-

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA

Lp.	Numer rejestru mpzp	Nazwa mpzp	Podstawa prawna	Dziennik urzędowy	Uwagi
6.	6.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszarów miasta Gostynina przy ul. Czapskiego, terenów PKP oraz obszarów pomiędzy ul. Zamkową a ul. Targową.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 130/XVIII/2000 z dnia 29 lutego 2000 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 46 z dnia 26.04.2000 r. poz. 460	Uchylony w części uchwałą Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 52/XI/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r.
7.	7.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina dla terenu składowiska odpadów komunalnych.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 148/XX/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 74 z dnia 10.07.2000 r. poz. 740	-
8.	8.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina dla zespołu garaży przy rz. Skrwie.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 186/XXVI/2000 z dnia 27 października 2000 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 150 z dnia 4.12.2000 r. poz. 1423	-
9.	9.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Gostynina dla obszaru pomiędzy ul.18-go Stycznia i ul. Żeromskiego	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 248/XLII/01 z dnia 29 listopada 2001 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 275 z dnia 18.12.2001 r. poz. 7596	Uchylony w części uchwałami Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 106/XIX/2012 z dnia 28 lutego 2012 r. oraz Nr 155/XXX/2012 z dnia 18 grudnia 2012 r.
10.	10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bagnistej (obecnie ul. Termalnej) w Gostyninie.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 119/XVIII/08 z dnia 27 lutego 2008 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 47 z dnia 06.04.2008 r. poz. 1654	Uchylony w części uchwałą Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 106/XIX/2012 z dnia 28 lutego 2012 r.

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA

Lp.	Numer rejestru mpzp	Nazwa mpzp	Podstawa prawna	Dziennik urzędowy	Uwagi
11.	11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Gostynina, przez który przebiega ul. Kolonia, położonego pomiędzy ul. 18-go Stycznia, obwodnicą, lasem i torami kolejowymi.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 286/LIV/2010 z dnia 9 listopada 2010 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 203 z dnia 08.12.2010 r. poz. 6057	-
12.	12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina dla obszaru przy ul. Krośniewickiej.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 52/IX/2011 z dnia 31 maja 2011 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 109 z dnia 24.06.2011 r. poz. 3472	-
13.	13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla układu komunikacyjnego miasta Gostynina.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 106/XIX/2012 z dnia 28 lutego 2012 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego z dnia 13.03.2012 r. poz. 2455	-
14.	10a.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Bagnistej (obecnie ul. Termalnej) w Gostyninie.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 107/XIX/2012 z dnia 28 lutego 2012 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego z dnia 14.03.2012 r. poz. 2484	-
15.	14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Żeromskiego, torami kolejowymi, ul. Czapskiego i obwodnicą.	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 155/XXX/2012 z dnia 18 grudnia 2012 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego z dnia 25.01.2013 r. poz. 981	-
16.	15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego p.n. "Przytorze".	Uchwała Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 52/XI/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r.	Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego z dnia 23.06.2015 r. poz. 5678	-

Źródło: opracowanie własne.

4. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w Gminie Miasta Gostynina – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758) - wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Dane te zostały pobrane w listopadzie 2024 roku.

Według art. 3 ust. 5 ww. rozporządzenia, w obliczeniach (...) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Tabela 7. Prognoza liczby ludności Gostynina na lata 2023-2043 r.

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
16986	17013	16912	16814	16736	16629	16518	16416	16297	16173

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
16053	15927	15792	15668	15539	15409	15287	15176	15055	14922	14796

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

W Gostyninie prognozowany jest spadek liczby ludności. Sytuacja gminy jest odzwierciedleniem trendów demograficznych w kraju oraz województwie mazowieckim.

Kluczowym elementem obliczeń zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową na okres 20 lat jest prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca. Do jej określenia wykorzystano dane z Głównego Urzędu Statystycznego, obejmujące najnowsze informacje o powierzchni użytkowej mieszkań z 2023 roku oraz dane sprzed dekady (z 2013 roku).

Wartości te należy następnie przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, dzieląc je przez liczbę ludności w gminie w danym roku.

Tabela 8. Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w Gostyninie w 2013 i 2023 roku

Rok	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Liczba ludności w gminie [os.]	Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę [m ²]
2013	463 494	19 092	24,2769
2023	490 051	16 986	28,8503

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Art. 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ustala również wzór na obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}):

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca,

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z 2023 r.,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z 2013 r.

Podstawiając wcześniej wymienione dane do wzoru otrzymamy prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynoszącą w przybliżeniu **37,997 m²/osobę**.

Zgodnie z zapisami art. 3 ust. 8 wyżej wymienionego rozporządzenia *w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) (...) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca (...), przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca*. W związku z tym na potrzeby obliczeń zapotrzebowania do planu ogólnego i w późniejszym etapie również chłonności terenów niezabudowanych przyjęto wartość **40 m²/osobę**.

Na podstawie wcześniej zgromadzonych danych, można obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na najbliższe 20 lat. W tym celu należy postąpić się wzorem zaczerpniętym z ww. rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie w 2023 roku.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Gostynin w perspektywie 20-to letniej wyniesie zatem w przybliżeniu do liczb całkowitych **3285 osób**.

5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

5.1. Podstawa obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Poprzez chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie rozumie się liczbę ludności, która może zamieszkać na niezabudowanych dotychczas terenach w gminie. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie określa się dla obszarów niezabudowanych a przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru zabudowy.

Na potrzeby dokonania obliczeń skorzystano z Prognozy gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050 udostępnionej przez Główny Urząd Statystyczny, skąd zaczerpnięto prognozowaną przeciętną liczbę osób w gospodarstwie w województwie mazowieckim. Zgodnie z ww. danymi w 2042 roku wyniesie ona 2,434 osoby na gospodarstwo. Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych użyto również wcześniej przyjętą wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynoszącą 40 m²/osobę.

Aby obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, należy w pierwszej kolejności wyodrębnić na analizowanym terenie obszary, które nie zostały jeszcze w pełni zagospodarowane. Kolejnym krokiem jest określenie liczby działek ewidencyjnych w tych miejscach oraz obliczenie ich całkowitej i średniej powierzchni. W sytuacji, gdy uzyskana średnia powierzchnia działki jest niewiarygodna (np. z powodu występowania dużych, niepodzielonych działek), przyjęto średnią powierzchnię działki wynoszącą 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej oraz 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej z usługami. W przypadku terenów, gdzie dopuszczalna jest funkcja usługowa odjęto 30% z powierzchni niezabudowanej, założono bowiem, iż jest to wartość, która przeznaczona może zostać na usługi.

Aby uzyskać chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną należy uzyskaną liczbę niezabudowanych działek ewidencyjnych lub prognozowaną liczbę niezabudowanych działek pomnożyć przez prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie w 2024 roku.

$$Ch_{MN} = L \times W$$

gdzie:

Ch_{MN} – oznacza chłonność terenów przeznaczonych do zabudowy jednorodzinnej,

L – oznacza istniejącą lub prognozowaną liczbę niezabudowanych działek ewidencyjnych,

W – oznacza prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie w woj. mazowieckim w 2042 roku.

Aby uzyskać chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodziną należy obliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań. W tym celu powierzchnię terenów niezabudowaną pomnożono przez intensywność zabudowy (w tym przypadku zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wynoszącą $i = 1$) oraz odjęto 30% z tej powierzchni na rzecz niemieszkalnych części budynków (tj. klatki schodowe, szyby wentylacyjne, ściany). Otrzymany wynik podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodziną obliczmy zgodnie z następującym wzorem:

$$Ch_{MW} = \frac{P_u}{P_{20}}$$

gdzie:

Ch_{MW} – oznacza chłonność terenów przeznaczonych do zabudowy wielorodzinnej,

P_u – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na terenach niezabudowanych,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

5.2. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się, uwzględniając w pierwszej kolejności tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych do zabudowy mieszkaniowej. Ma zostać ona wyrażona w liczbie osób, które mogą zamieszkiwać dany obszar.

Tabela 9. Chłonność terenów niezabudowanych na obszarze obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Liczba działek niezabudowanych	Powierzchnia terenów niezabudowanych [m ²]	Chłonność [os.]
Zabudowa jednorodzinna	545	738 958	1 947,2
Zabudowa jednorodzinna ekstensywna	41	57 998,4	99,794
Zabudowa jednorodzinna z usługami	67	214 158	364,8824004
Zabudowa wielorodzinna	1	62 574,1	1 095,04675
RAZEM	654	1 073 688,5	3 506,92315

Źródło: opracowanie własne.

W Gostyninie wyznaczono obszar terenów niezabudowanych o łącznej powierzchni 1 073 688,5 m², obejmujący tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jednorodziną ekstensywną, jednorodziną z usługami oraz wielorodziną. **Suma chłonności dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia wyniosła, po zaokrągleniu do liczb całkowitych 3507 osób.** Zestawienie tej wartości z prognozowanym w rozdziale 3. zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej, wynoszącym 3285 osób, wskazuje, że **odpowiada ona 106,77% przewidywanego zapotrzebowania.**

5.3. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy

Podczas obliczania chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, należy uwzględnić również tereny niezagospodarowane objęte przez obszar uzupełnienia zabudowy. Wyznaczony na potrzeby planu ogólnego gminy Miasta Gostynina obszar uzupełnienia zabudowy został opisany w podrozdziale 6.2.

Tabela 10. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy

Rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Liczba działek niezabudowanych	Powierzchnia terenów niezabudowanych [m ²]	Chłonność [os.]
Zabudowa jednorodzinna	264	241 706	642,576
Zabudowa jednorodzinna z usługami	20	29 143,4	48,68
Zabudowa wielorodzinna	13	10 728,5	187,74875
Zabudowa wielorodzinna z usługami	15	5 329,94	65,291765
RAZEM	312	286 907,84	944,296515

Źródło: opracowanie własne.

W Gostyninie wyznaczono obszar terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie o łącznej powierzchni 286 907,84 m². Na potrzeby obliczenia chłonności dokonano rozróżnienia podstawie sąsiedniej zabudowy na tereny zabudowy mieszkaniowej: jednorodzonej, jednorodzinnej z usługami, wielorodzinnej oraz wielorodzinnej z usługami. **Suma chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy wyniosła, po zaokrągleniu do liczb całkowitych 944 osoby.** Zestawienie tej wartości z prognozowanym w rozdziale 3. zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej, wynoszącym 3285 osób, wskazuje, że **odpowiada ona 28,75% przewidywanego zapotrzebowania.**

5.4. Podsumowanie chłonności terenów niezabudowanych

Zestawiając chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy z chłonnością terenów niezabudowanych na obszarze obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obliczono, że **chłonność terenów niezabudowanych na obszarze całego miasta wynosi w przybliżeniu do liczb całkowitych 4452 osób.**

Tabela 11. Podsumowanie chłonności terenów niezabudowanych w Gostyninie

Chłonność	Liczba działek niezabudowanych	Pow. terenów niezabudowanych [m²]	Chłonność [os.]
Chłonność terenów na obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	654	1 073 688,5	3 506,92315
Chłonność terenów w obszarze uzupełnienia zabudowy	312	286 907,84	944,296515
RAZEM	966	1 360 596,34	4451,219665

Źródło: opracowanie własne.

Według ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjmuje się, że *suma chłonności terenów niezabudowanych (...) nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

Po zsumowaniu obu chłonności terenów niezabudowanych wynika, że stanowią one 135,52% prognozowanego zapotrzebowania. Oznacza to, że poza obszarami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarem uzupełnienia zabudowy nie jest możliwe wyznaczenie dodatkowych terenów mieszkaniowych, ponieważ przekracza ona ustawowy limit o 5,52%.

6. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

6.1. Strefy planistyczne

Ustalenia planu ogólnego gminy miasta Gostynina określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Obszar miasta podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem).

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,

- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa art. 2 ust. 3 Rozporządzenia.

Charakterystyka poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, w tym profil dodatkowy oraz gminne standardy urbanistyczne została zamieszczona w załączniku nr 3 niniejszego uzasadnienia.

6.2. Obszar uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się w celu uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie oraz ograniczenia rozproszenia nowych inwestycji budowlanych. Daje on także możliwość prowadzenia polityki przestrzennej na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym położenie w obszarze uzupełnienia zabudowy jest bowiem warunkiem koniecznym do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Warunek nie dotyczy jednak decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które mogą zostać wydane na podstawie przepisów odrębnych.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy został określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie, z którym należy kolejno:

1. *określić zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu;*

2. *wyznaczyć obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;*
3. *do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodać obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;*
4. *wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczyć krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;*
5. *od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjąć obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.*

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy należy uwzględnić jedynie budynki zaliczone do następujących rodzajów według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. 2023 poz. 773):

- budynki przemysłowe – 101
- budynki handlowo-usługowe – 103
- budynki biurowe – 105
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej – 106
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe – 107
- pozostałe budynki niemieszkalne – 109
- budynki mieszkalne – 110

Dla obszaru miasta Gostynina informacje o budynkach pozyskano na podstawie danych pochodzących z bazy danych ewidencji gruntów i budynków Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gostyninie.

Na potrzeby opracowania planu ogólnego gminy miasta Gostynina, zgodnie z zapisami ww. rozporządzenia wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **475,68 ha**. Rozporządzenie dopuszcza jednak rozszerzenie tak powstałego obszaru uwzględniając lokalne

uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak jego powierzchnia nie może być większa niż powierzchnia obliczona zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy,

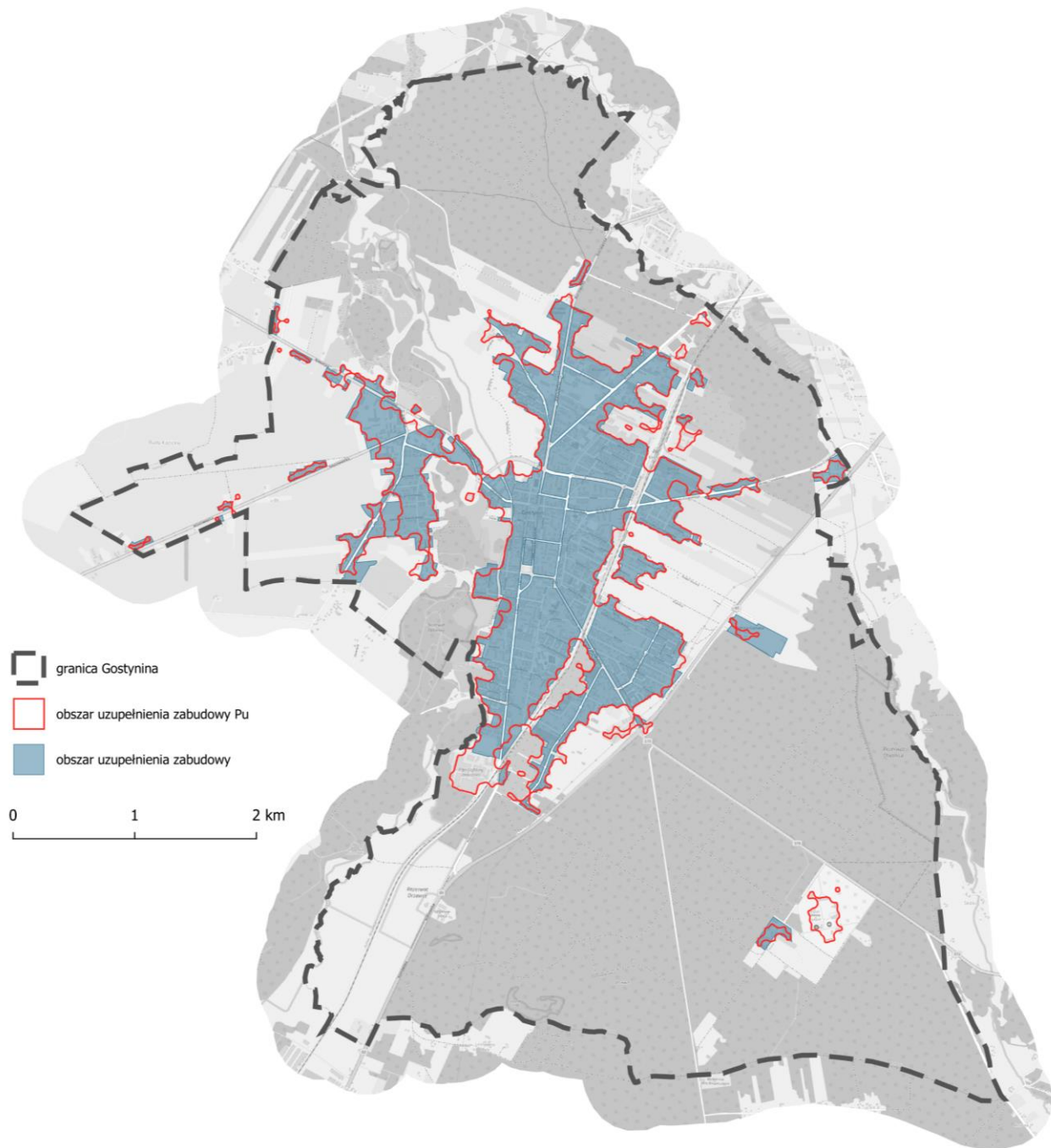
P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w odległości 50 m od budynków,

P_u – oznacza powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy.

Maksymalna dopuszczalna powierzchnia rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi zatem 53,6988 ha.

Po dokonaniu modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań i aktualnych kierunków polityki przestrzennej gminy, jego **całkowita powierzchnia wyniosła 444,912 ha**, przy czym rozszerzono go o 51,5714 ha.

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA



Rysunek 10. Obszar uzupełnienia zabudowy w Gostyninie

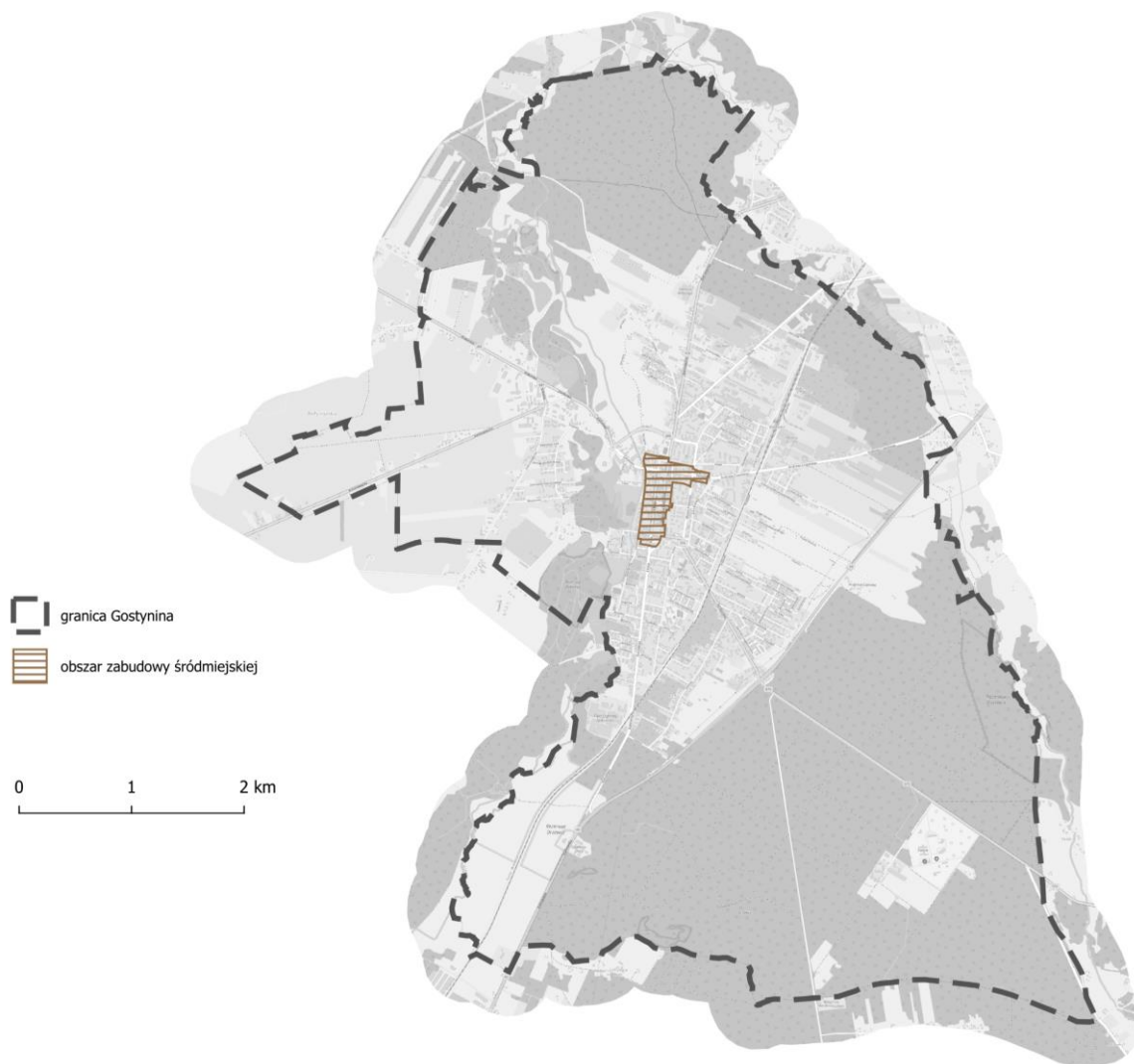
Źródło: opracowanie własne.

6.3. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można wyznaczyć obszar zabudowy śródmiejskiej. Poprzez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyznaczenie takich stref ma na celu utworzenie obszaru, który będzie wspierany i rozwijany jako centralny punkt życia miasta, wymagający szczególnej uwagi w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze Gostynina wyznaczono teren zabudowy śródmiejskiej o powierzchni 22,45 ha, charakteryzujący się wysoką koncentracją historycznej zabudowy pierzejowej. Granice tego obszaru określono zgodnie z istniejącymi podziałami ewidencyjnymi: od północy przebiegają one wzdłuż ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, od zachodu – ul. Parkową, od południa – ul. Legionów Polskich, a od wschodu – ulicami Tadeusza Kościuszki, Stodólną oraz Solidarności.

Wyznaczenie tego obszaru zabudowy śródmiejskiej stanowi kluczowy element w procesie rozwoju przestrzennego Gostynina. Tworzy ono warunki do intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w centralnej części miasta, a także umożliwia uzupełnienie istniejących luk w zabudowie pierzejowej, co przyczynia się do wzrostu spójności urbanistycznej tego obszaru.



Rysunek 11. Obszar zabudowy śródmiejskiej w Gostyninie

Źródło: opracowanie własne.

7. PODSUMOWANIE

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu określenie ram przestrzennych dla zrównoważonego i harmonijnego rozwoju Gostynina. Dokument ten stanowi kluczowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej, definiując kierunki rozwoju miasta z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, ochrony środowiska, a także uwarunkowań gospodarczych i społecznych.

Realizacja zapisów planu ogólnego umożliwi bardziej efektywne zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną miasta oraz poprawi warunki życia jego

mieszkańców. Dodatkowo, plan ten stworzy solidne podstawy do podejmowania decyzji inwestycyjnych w sposób przejrzysty i zgodny z interesem publicznym, wspierając rozwój lokalnej społeczności.

Plan ogólny jest fundamentalnym elementem strategii rozwoju przestrzennego Gostynina, zapewniając formalną i merytoryczną podstawę dla przyszłych działań urbanistycznych. Projekt planu ogólnego dla gminy miasta Gostynina spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i może zostać przedłożony Radzie Miasta Gostynina do uchwalenia.

Po uchwaleniu, plan ogólny stanie się podstawowym dokumentem umożliwiającym realizację spójnej i efektywnej polityki przestrzennej, dostosowanej do oczekiwań lokalnej społeczności i potrzeb rozwojowych miasta.

SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 1465)

Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. 2024 poz. 1125)

Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 2024 poz. 530)

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82)

Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. 2023 poz. 773)

Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. 2015 poz. 2120)

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54)

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130)

Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2024 poz. 697)

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292)

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478)

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2024 poz. 278)

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087)

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112)

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. 2019 poz. 899)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz.U. 2022 poz. 2739)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729)
- Rozporządzenie nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu gostynińskiego
- Rozporządzenie nr 255 Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2000 roku w sprawie uznania za użytki ekologiczne
- Uchwała nr 163/XXVI/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 r. w sprawie ochrony krajobrazu w województwie płockim
- Uchwała nr 174/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie „Programu opieki nad zabytkami w województwie mazowieckim 2018 – 2021”
- Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180)
- Uchwała nr 174/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie „Programu opieki nad zabytkami w województwie mazowieckim 2018 – 2021”
- Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180)
- Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego

Uchwała nr 241/XLVI/2006 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 28 września 2006 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina

Uchwała nr 156/XXX/2016 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 8 marca 2016 roku w sprawie przyjęcia "Strategii Rozwoju Gminy Miasta Gostynina na lata 2016-2025"

Uchwała nr 304/LXI/2017 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 28 czerwca 2017 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miasta Gostynina (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 poz. 6045)

Uchwała nr 100/XIV/2019 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przyjęcia Gminnego programu opieki nad zabytkami miasta Gostynina na lata 2019-2022

Uchwała nr 309/LXIII/2017 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miasta Gostynina na lata 2017 – 2023 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 poz. 6672)

Uchwała nr 218/XXVIII/2020 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Gminy Miasta Gostynina

Uchwała nr 497/LXXII/2024 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 27 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina.

Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Infrastruktury 2020 poz. 38)

Decyzja nr RL.6341.63.2014.AW w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód polegające na poborze wód podziemnych z ujęć zlokalizowanych w Gostyninie przy ul. Kolonia i Ziejkowa oraz na wprowadzenie oczyszczonych ścieków z oczyszczalni Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Gostyninie SP z o.o. zlokalizowanej przy ul. Ziejkowa 21, do rzeki Skrwa Lewa.

Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 29 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za rezerwy przyrody

Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 1 lipca 1988 r. w sprawie uznania za rezerwy przyrody

Zarządzenie nr 21/2019 Burmistrza Miasta Gostynina z dnia 25 lutego 2019 roku w sprawie założenia i prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Gostynina

Bank Danych Lokalnych GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>

Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Gostynina, <https://umgostynin.bip.org.pl/>

Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, <https://crfop.gdos.gov.pl/>

Geoportal Mazowieckiego Biura Planowania Regionalnego, <https://gis.mbpr.pl/>

Geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego, <https://geoportal.pgi.gov.pl/>

Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce, <https://mapa.korytarze.pl/>

Mapa osuwisk Państwowego Instytutu Geologicznego, <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/>

Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina (2005)

Prognoza Odziaływania na Środowisko do projektu Programu Ochrony Środowiska Gminy Miasta Gostynina do 2022 r. (2017)

Program Ochrony Środowiska Gminy Miasta Gostynina do 2022 r. (2017)

Raport o stanie Gminy Miasta Gostynina za 2023 r. (2024)

Strona internetowa Państwowego Gospodarstwo Wodnego Wody Polskie,
<https://www.wody.gov.pl/>

Strona internetowa Państwowego Instytutu Geologicznego, projekty,
<https://www.pgi.gov.pl/osuwiska/123/projekty/sopo-3.html>

System Informacji Przestrzennej Gostynin, <https://sip.gison.pl/gostyningmina/>

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA GOSTYNINA

Uproszczony Plan Urządzania Lasu dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa,
należących do Gminy Miasta Gostynina, na okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2030 r.

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Położenie gminy miasta Gostynina na tle powiatu gostynińskiego i powiatów sąsiednich	8
Rysunek 2. Formy ochrony przyrody na obszarze Gostynina	12
Rysunek 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w Gostyninie	18
Rysunek 4. Obszar rewitalizacji na terenie Gostynina	28
Rysunek 5. Grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III w Gostyninie	30
Rysunek 6. Tereny o charakterze infrastruktury społecznej w Gostyninie	35
Rysunek 7. Infrastruktura transportowa w Gostyninie	36
Rysunek 8. Krajobrazy priorytetowe zidentyfikowane na obszarze Gostynina	42
Rysunek 9. Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie Gostynina	48
Rysunek 10. Obszar uzupełnienia zabudowy w Gostyninie	64
Rysunek 11. Obszar zabudowy śródmiejskiej w Gostyninie	66

SPIS TABEL

Tabela 1. Wykaz pomników przyrody na terenie Gostynina	14
Tabela 2. Wykaz użytków ekologicznych na terenie Gostynina	15
Tabela 3. Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków	21
Tabela 4. Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków	22
Tabela 5. Wykaz krajobrazów priorytetowych zidentyfikowanych na terenie Gostynina	41
Tabela 6. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na sierpień 2024 r.....	49
Tabela 7. Prognoza liczby ludności Gostynina na lata 2023-2043 r.	52
Tabela 8. Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w Gostyninie w 2013 i 2023 roku	53
Tabela 9. Chłonność terenów niezabudowanych na obszarze obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	57
Tabela 10. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy	58
Tabela 11. Podsumowanie chłonności terenów niezabudowanych w Gostyninie.....	59

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik 1 – Projekt planu ogólnego w skali 1:10 000

Załącznik 2 – Projekt planu ogólnego w skali 1:10 000 na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Załącznik 3 – Wykaz stref planistycznych