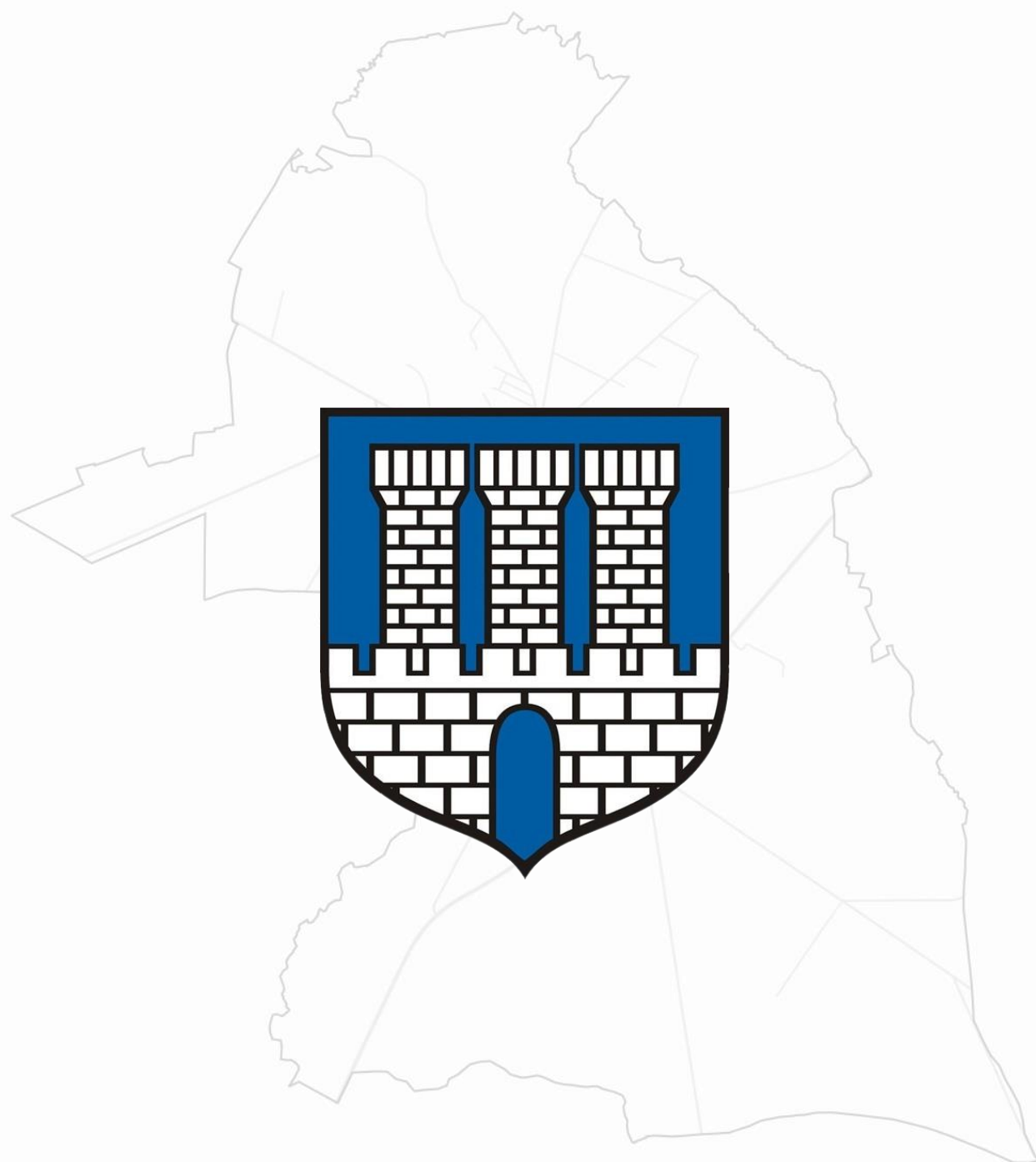




PLAN OGÓLNY MIASTA GOSTYNINA

UZASADNIENIE

ZAMAWIAJĄCY

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

WYKONAWCA

FOSS4G'S CLUSTER Sp. z o.o.
ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź

PODSTAWA OPRACOWANIA

Umowa Nr ZP.272.1.9.2024, zawarta w dniu 14 marca 2024 r.

AUTORZY OPRACOWANIA

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

Spis treści

I. WSTĘP	6
1. Cel sporządzenia planu ogólnego.....	6
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	6
3. Materiały kartograficzne	7
4. Położenie i ogólna charakterystyka gminy.....	7
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO	9
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	9
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	9
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	10
3.1. Park krajobrazowy	11
3.2. Rezerваты przyrody.....	13
3.3. Użytki ekologiczne	14
3.4. Pomniki przyrody	15
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	16
5. Obszary gruntów zmeliorowanych	18
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	18
7. Strefy ochronne ujęć wód.....	18
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	19
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	19
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	19
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	20
12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej.....	21
12.1. Zabytki ujęte w rejestrze zabytków	21
12.2. Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków	23
12.3. Dobra kultury współczesnej.....	27
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	28
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	28
15. Obszary ograniczonego użytkowania	28
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	29

17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	30
18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	30
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	31
19.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III.....	31
19.2. Grunty leśne.....	32
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	34
21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	34
22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	34
23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	36
24. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	39
24.1. Infrastruktura energetyczna.....	39
24.2. Infrastruktura wodnokanalizacyjna.....	40
24.3. Infrastruktura przesyłu ropy naftowej i produktów naftowych	40
24.4. Gospodarka odpadami.....	41
24.5. Cmentarze.....	41
25. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	42
25.1. Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-315.36-034.....	44
25.2. Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-315.36-045.....	45
25.3. Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-315.36-054.....	47
26. Opracowanie ekofizjograficzne	48
27. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	48
III. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA	52
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	52
2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	53
2.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	54
2.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy.....	59
2.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych	60
IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.....	62
1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych	62

1.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	63
1.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).....	64
1.3. Strefy usługowe (SU)	65
1.4. Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	66
1.5. Strefy gospodarcze (SP).....	66
1.6. Strefy produkcji rolniczej (SR)	67
1.7. Strefy infrastrukturalne (SI).....	68
1.8. Strefy zieleni i rekreacji (SN).....	68
1.9. Strefy cmentarzy (SC).....	69
1.10. Strefy otwarte (SO).....	70
1.11. Strefy komunikacyjne (SK).....	70
2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	71
3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.....	73
V. PODSUMOWANIE	75

Wykaz skrótów wykorzystanych w opracowaniu

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24).

OZ – obszar uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w art. 13a ust. 4 pkt. 2 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

OZŚ – obszar zabudowy śródmiejskiej, o którym mowa w art. 13a ust. 4 pkt. 2 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

I. WSTĘP

1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu). Stanowi on akt prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (plany miejscowe uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego). Ponadto plan ogólny stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność między polityką przestrzenną gminy a działaniami inwestycyjnymi.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

W planie ogólnym cały obszar miasta został podzielony na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref planistycznych określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla części także profil funkcjonalny dodatkowy. Dla większości stref, zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3, określono wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono przede wszystkim obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak również obszar uzupełnienia zabudowy oraz obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W planie ogólnym miasta Gostynina nie określono standardów dostępności infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, wraz z atrybutami zawierającymi o nich informacje.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Podstawą prawną do sporządzenia planu ogólnego miasta Gostynina jest 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.

Plan ogólny miasta Gostynina został opracowany zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy:

- 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, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767),
- 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),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916, z 2023 r. poz. 2409).

3. Materiały kartograficzne

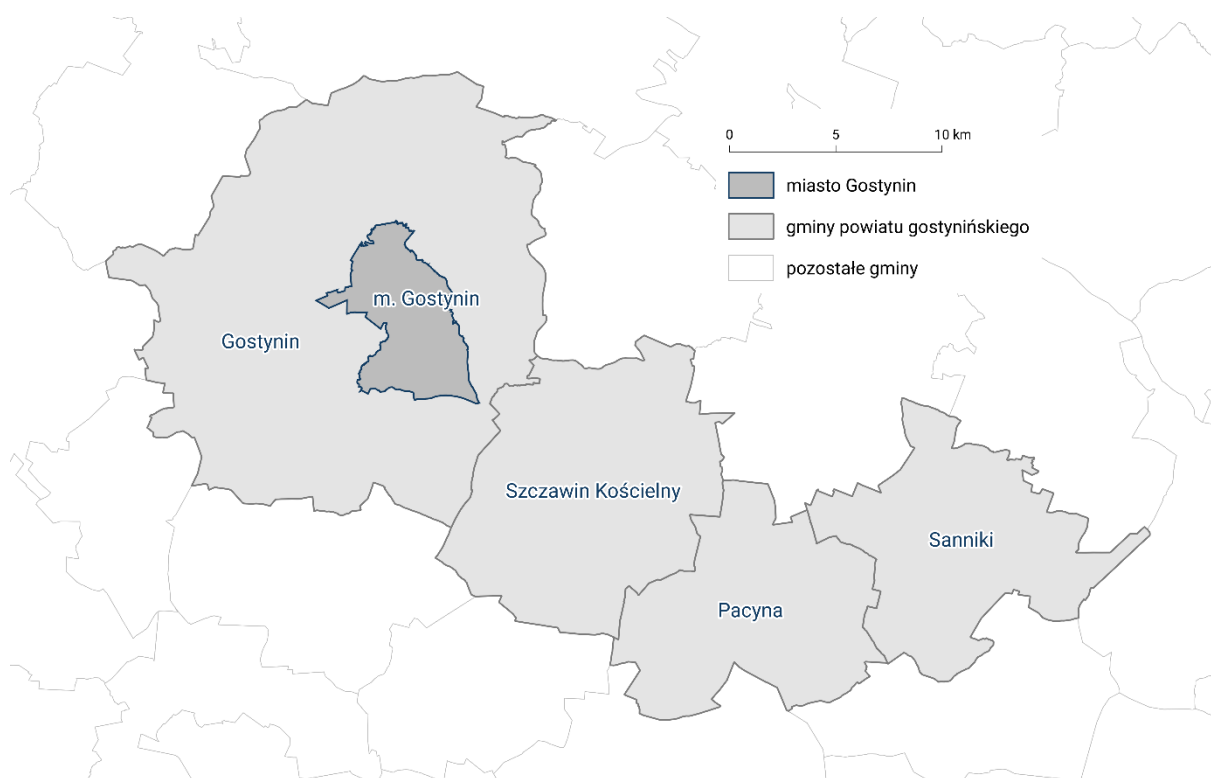
Zgodnie z art. 13g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do opracowania planu ogólnego, a co za tym idzie, do wyznaczenia granicy planu, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej wykorzystuje się obiekty przestrzenne ujęte w bazach danych Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) oraz Państwowego Rejestru Granic (PRG). Ponadto do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z par. 1 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, oprócz wcześniej wspomnianej bazy EGiB korzysta się z baz danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 (BDOT500) i 1:10 000–1:100 000 (BDOT10k).

Do opracowania planu ogólnego miasta Gostynina wykorzystano następujące materiały:

- ewidencja gruntów i budynków dla miasta Gostynina – dane pozyskano z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gostyninie (nr licencji: GK.6642.2734.2025_1404_P),
- baza danych obiektów topograficznych BDOT500 – dane pozyskano z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gostyninie,
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k – dane pobrano z Geoportalu Krajowego,
- granice jednostek podziału terytorialnego pochodzące z Państwowego Rejestru Granic – dane pobrano z Geoportalu Krajowego.

4. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

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 miasta Gostynina na tle gmin powiatu gostynińskiego

Źródło: opracowanie własne.

Gostynin położony jest w bliskiej odległości od Płocka, co w dużej mierze wpływa na jego układ komunikacyjny. Główne 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 miasto położone jest na pograniczu trzech mezoregionów: Kotliny Płockiej, Równiny Kutnowskiej i Pojezierza Kujawskiego¹. 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 młodoglacjalnej. Przez obszar miasta przepływa rzeka Skrwa Lewa wraz z jej prawobrzeżnym dopływem, rzeką Osetnicą. Swoje źródło na terenie Gostynina ma również rzeka Rakutówka.

¹ Solon J. i in., *Physico-geographical mesoregions of Poland: Verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data*, /w:/ „Geographia Polonica”, nr 91/2, 2018, s. 143-170.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

1. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie 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 Miasta Gostynina.

Miasto Gostynin, na mocy Porozumienia Międzygminnego nr 1/WSU-IV/P/24/2023 Samorządów Podregionu Płockiego z dnia 31 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 2228), uczestniczy w Partnerstwie „Obszar Funkcjonalny Miasta Płocka”, którego celem jest opracowanie i realizacja strategii rozwoju ponadlokalnego. Strategia ta została przyjęta uchwałą nr 481/LXX/2024 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 30 stycznia 2024 r. Prace nad dokumentem rozpoczęto jednak przed datą wskazaną w art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w związku z czym również nie została ona uwzględniona przy opracowywaniu planu ogólnego miasta Gostynina.

2. 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. Mazowieckiego 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:

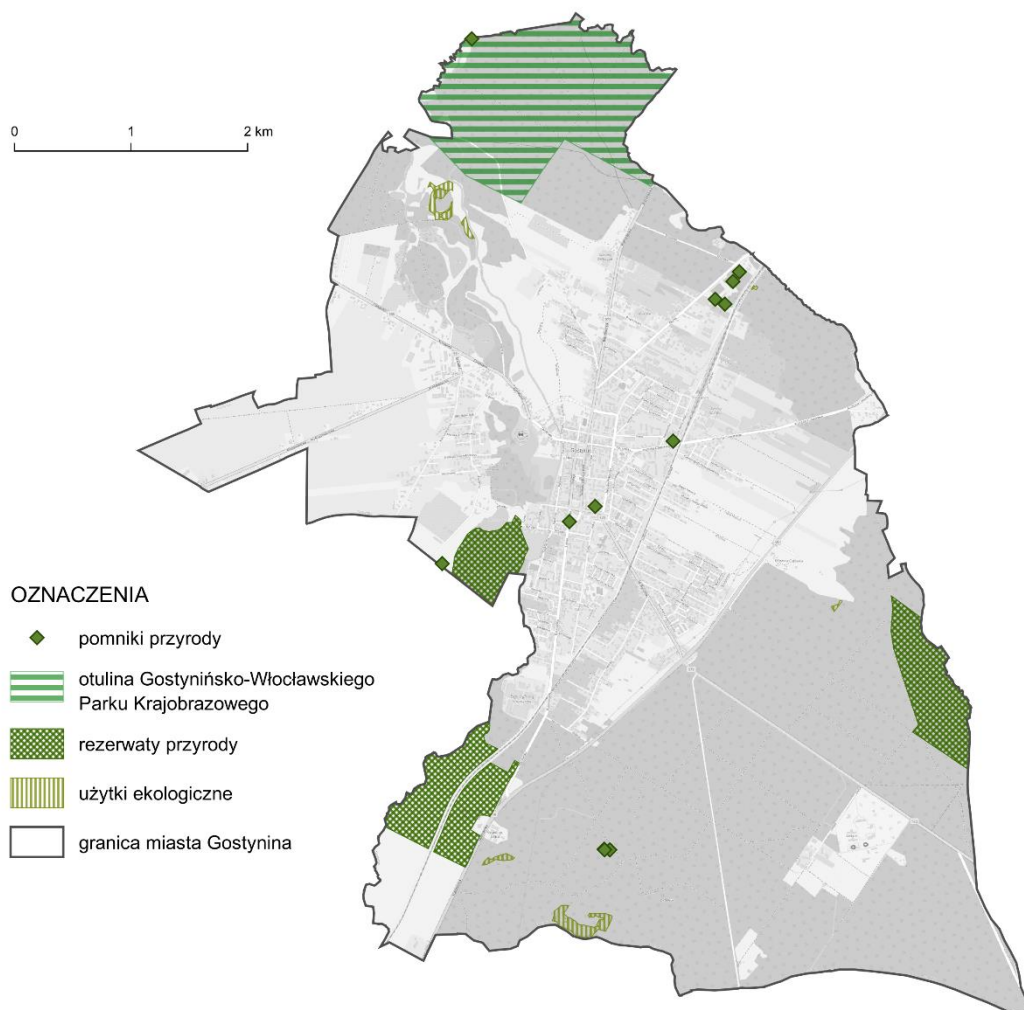
- poprawa infrastruktury technicznej obiektów Wojewódzkiego Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. prof. Eugeniusza Wilczkowskiego w Gostyninie,
- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja,
- przesunięcie przystanku kolejowego ze stacji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

W projekcie planu ogólnego uwzględniono wszystkie zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego odnoszące się do miasta Gostynina, w tym te dotyczące zasad zagospodarowania oraz planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13) do prawnych form ochrony przyrody zalicza się: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Zasoby przyrodnicze miasta Gostynina chronione są poprzez obszarowe i punktowe formy ochrony przyrody, spośród których w rozumieniu art. 6 ww. ustawy występują: otulina parku krajobrazowego, trzy rezerваты przyrody, siedem użytków ekologicznych oraz osiem pomników przyrody.



Rysunek 2. Formy ochrony przyrody na obszarze miasta Gostynina

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

3.1. Park krajobrazowy

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody *park krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.*

Na terenie północnej części miasta Gostynina znajduje się otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego na mocy uchwały nr XIX/70/79 Wojewódzkich Rad Narodowych w Płocku i Włocławku z dnia 5 kwietnia 1979 r. w sprawie utworzenia Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej we Włocławku Nr 4 z 1979 r. poz. 22). Park obejmuje obszar 38 950 ha, w tym na terenie województwa kujawsko-pomorskiego 22 200 ha, a na terenie województwa mazowieckiego 16 750 ha. Jest on kluczowym elementem naturalnego korytarza

ekologicznego łączącego Kampinoski Park Narodowy z Puszcą Bydgoską i dalej – z Borami Tucholskimi. O atrakcyjności tego terenu decydują wyjątkowe walory krajobrazowe i wartości przyrodnicze².

Dla części znajdującej się w województwie mazowieckim ustalono następujące szczególne cele ochrony Parku³:

- 1) cele ochrony wartości przyrodniczych:
 - zachowanie bogactwa ekosystemów leśnych i nieleśnych, w tym głównie jeziornych i bagiennych,
 - zachowanie różnorodności biologicznej terenu, funkcji ostożowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań ekologicznych;
- 2) cele ochrony wartości historycznych i kulturowych:
 - zachowanie obiektów zabytkowych i miejsc upamiętniających historię terenu,
 - zachowanie wartości kulturowych jednostek osadniczych, zwłaszcza starego budownictwa o cechach regionalnych;
- 3) cele ochrony walorów krajobrazowych:
 - zachowanie krajobrazu polodowcowego z urozmaiconą rzeźbą terenu, z licznymi jeziorami i terenami bagiennymi,
 - zachowanie rozległych kompleksów leśnych.

Ponadto w mazowieckiej części Parku zakazuje się⁴:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

² Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy. Informacje o parku, <https://parki.kujawsko-pomorskie.pl/gwpk/historia-parku/informacje-o-parku> (29.05.2025 r.)

³ Rozporządzenie nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 r. w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2005 r. Nr 120, poz. 3562).

⁴ Tamże.

- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych,
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Obszar otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w celu ochrony cennych walorów przyrodniczo-krajobrazowych został ujęty w planie ogólnym w strefie otwartej (SO), która nakłada ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy.

3.2. Rezerваты 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*. Dla obszarów objętych ścisłą ochroną rezerwatową obowiązują zakazy określone w art. 15 ust. 1 ww. ustawy.

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

Rezerwat przyrody „Drzewce”

Rezerwat został ustanowiony Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 29 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części miasta, w rejonie ul. Kutnowskiej. Obszar rezerwatu, o powierzchni 61,73 ha, przecięty jest linią kolejową stanowiącą teren zamknięty. Aktualnie obowiązującym dokumentem regulującym status rezerwatu jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie rezerwatu przyrody Drzewce (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 5240), który ustala rodzaj rezerwatu jako rezerwat leśny (L), typ i podtyp rezerwatu ze względu na dominujący przedmiot ochrony jako rezerwat fitocenotyczny (PFi) zbiorowisk leśnych (zl) oraz typ i podtyp rezerwatu ze względu na główny typ ekosystemu jako rezerwat leśny i borowy (EL) lasów mieszanych nizinnych (lmn). Zarządzenie ustala również główny cel ochrony, za który uznano zachowanie grądowych zbiorowisk leśnych położonych na terenie pradoliny rzeki Skrwy Lewej. Dla rezerwatu nie określono planu ochrony i zadań ochronnych.

Rezerwat przyrody „Osetnica”

Rezerwat został ustanowiony Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 29 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Rezerwat jest położony we wschodniej części miasta, przy rzece Osetnicy. Jego powierzchnia wynosi 52,27 ha. Aktualnie obowiązującym dokumentem regulującym status rezerwatu jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony

Środowiska w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie rezerwatu przyrody Osetnica (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 5247), który ustala rodzaj rezerwatu jako rezerwat leśny (L), typ i podtyp rezerwatu ze względu na dominujący przedmiot ochrony jako rezerwat fitocenotyczny (PFI) zbiorowisk leśnych (zl) oraz typ i podtyp rezerwatu ze względu na główny typ ekosystemu jako rezerwat różnych systemów (EE) lasów i wód (lw). Zarządzenie ustala również główny cel ochrony, za który uznano zachowanie unikalnego krajobrazu przełomu rzeki Osetnicy. Dla obszaru rezerwatu ustalono zadania ochronne⁵. Dla formy ochrony przyrody nie został określony plan ochrony.

Rezerwat przyrody „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 29,01 ha. Aktualnie obowiązującym dokumentem regulującym status rezerwatu jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 4 października 2021 r. w sprawie rezerwatu przyrody Dybanka (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8658), który ustala rodzaj rezerwatu jako rezerwat przyrody nieożywionej (N), typ i podtyp rezerwatu ze względu na dominujący przedmiot ochrony jako rezerwat geologiczny i glebowy (PGg) skał, minerałów, osadów, gleb i wydmy (smg) oraz typ i podtyp rezerwatu ze względu na główny typ ekosystemu jako rezerwat leśny i borowy (EL) lasów nizinnych (lni). Zarządzenie ustala również główny cel ochrony, za który uznano zachowanie północnej części ozu gostynińskiego. Dla obszaru rezerwatu ustalono zadania ochronne⁶. Dla formy ochrony przyrody nie został określony plan ochrony.

Tereny rezerwatów przyrody w celu ochrony cennych wartości przyrodniczych zostały w planie ogólnym zaklasyfikowane do stref otwartych o oznaczeniach 7SO, 26SO, 27SO, 29SO. Dla wskazanych stref ustalono wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 0%, wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy równy 0, wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 100% oraz maksymalną wysokość zabudowy określoną na 0 m. Tak sformułowane ustalenia skutecznie wykluczają możliwość realizacji zabudowy oraz innych inwestycji na obszarach objętych ochroną rezerwatową.

3.3. Użytki ekologiczne

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody *użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.*

⁵ Zarządzenie nr 37 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Dybanka”.

⁶ Zarządzenie nr 7 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Osetnica”.

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 1. Wykaz użytków ekologicznych na terenie miasta 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. nr 9117/3
2.	295	bagno	bagno	1,35	dz. nr 9117/3
3.	296	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	pastwisko klasy VI	0,68	dz. nr 9122
4.	297	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	łąka klasy VI	1,2	dz. nr 9123
5.	298	bagno	bagno	6,39	dz. nr 9162
6.	299	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	pastwisko klasy VI	0,96	dz. nr 9159/2
7.	300	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	pastwisko klasy VI	0,26	dz. nr 9130

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

W stosunku do użytków ekologicznych obowiązują zakazy określone w art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

Użytki ekologiczne ze względu na potrzebę ochrony pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej ujęte zostały w planie ogólnym w strefie otwartej (SO), w której nie jest możliwa realizacja zabudowy.

3.4. 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 (...).*

Na terenie miasta Gostynina zlokalizowanych jest osiem pomników przyrody, obejmujące obiekty przyrody ożywionej.

Tabela 2. Wykaz pomników przyrody na terenie miasta Gostynina

Lp.	Pomnik przyrody	Data ustanowienia	Podstawa prawna	Położenie
1.	Dęby Gostynińskie (3 dęby szypułkowe)	31.10.1974 r.	Orzeczenie Nr 546 z dn. 31.10.1974 r.	dz. nr 360

Lp.	Pomnik przyrody	Data ustanowienia	Podstawa prawna	Położenie
2.	Dąb szypułkowy	27.12.1983 r.	Orzeczenie Wojewody Płockiego Nr 69 (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej z Nr 6, poz. 52 z dn. 27.12.1983)	dz. nr 2337/18
3.	Dąb szypułkowy	27.12.1983 r.	Orzeczenie Wojewody Płockiego Nr 70 (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej z Nr 6, poz. 53 z dn. 27.12.1983)	dz. nr 3579
4.	Grupa drzew (3 dęby szypułkowe)	23.06.1992 r.	Rozporządzenie Wojewody Płockiego Nr 8/92 (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 6, poz. 112 z dn. 23.02.1996)	dz. nr 360
5.	Dąb szypułkowy	23.06.1992 r.	Rozporządzenie Wojewody Płockiego Nr 8/92 (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 6, poz. 112 z dn. 8.06.1992)	dz. nr 1152/2
6.	Grupa drzew (sosna zwyczajna, dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata)	09.03.1996 r.	Rozporządzenie Wojewody Płockiego Nr 6/96 (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 1, poz. 6 z dn. 23.02.1996)	dz. nr 9154
7.	Dąb szypułkowy	03.03.2004 r.	Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 4 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 32, poz. 981 z dn. 17.02.2004)	dz. nr 3096/7
8.	Fragment lasu z licznymi okazami bluszczu pospolitego	31.05.2007 r.	Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 20 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 2103 z dn. 16.05.2007)	dz. nr 9110

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

W stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy określone w art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

Pomniki przyrody ze względu na swój punktowy charakter nie wpłynęły na ustalenia planu ogólnego.

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

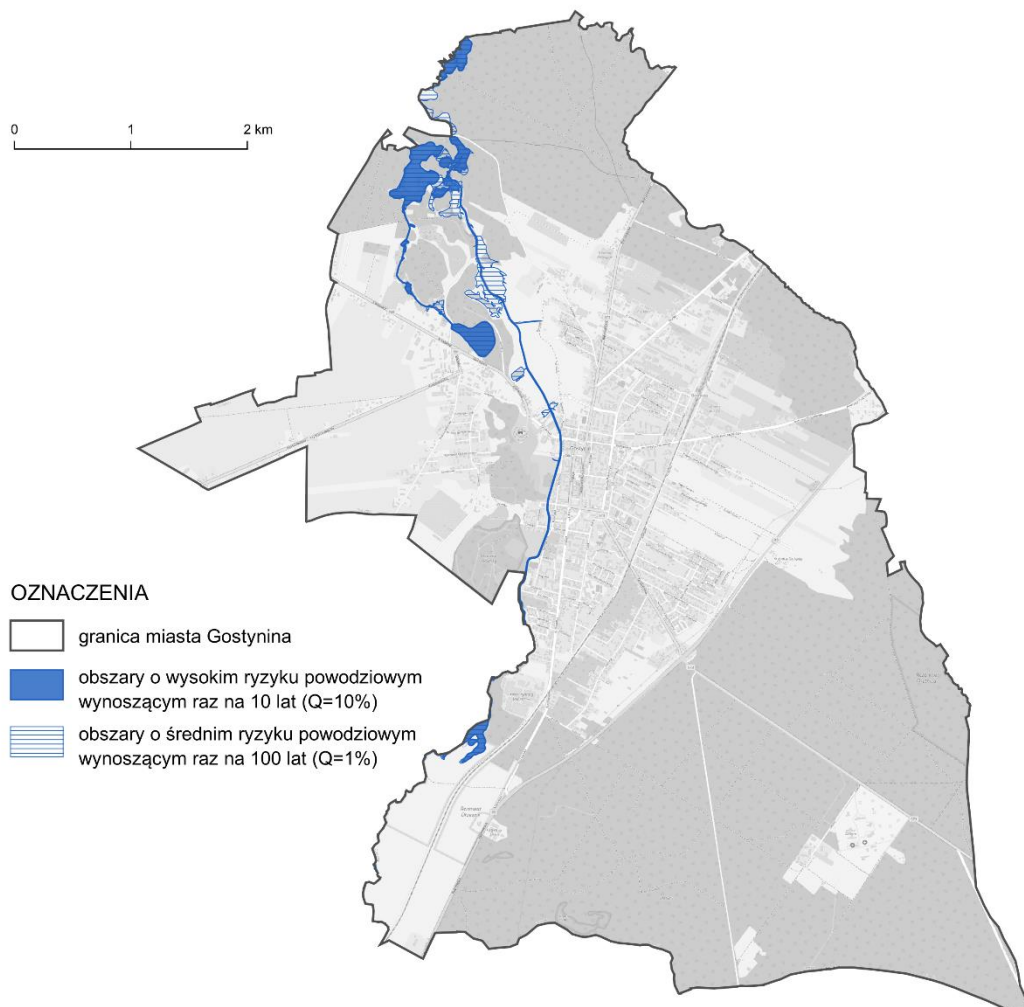
Zgodnie z zapisami art. 16 pkt 43 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.), *powodzią nazywamy czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach 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 wzmacniania 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.



Rysunek 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta Gostynina

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

Rzeki z obszaru gminy należą do dorzecza Wisły, dla którego stworzony został Plan zarządzania ryzykiem powodziowym przyjęty Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. 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.

Na terenie miasta Gostynina nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa życia i mienia obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały w możliwie najszerszym zakresie objęte strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN), w których zabudowa jest zakazana lub podlega ograniczeniom inwestycyjnym. Szczegółowe zasady ochrony tych terenów określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. 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.

Grunty zmeliorowane, w celu ochrony przed zabudową zostały w planie ogólnym ujęte w strefie otwartej.

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

Na terenie miasta Gostynina nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których występują te ruchy.

7. Strefy ochronne ujęć wód

Zgodnie z art. 121 i 135 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne strefę ochronną stanowi obszar ustanowiony przez właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji lub wojewodę w drodze aktu prawa miejscowego, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Strefa ochronna obejmuje wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

Ujęcia wód na terenie miasta zostały ustanowione decyzją Starosty Gostynińskiego nr RL.6341.63.2014AW z dnia 15 grudnia 2014 r. pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych z ujęć komunalnych dla potrzeb miasta Gostynina:

- ujęcie podziemne „Ziejkowa” (4 studnie),
- ujęcie podziemne „Kolonja” (2 studnie).

Do ujęć wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej, które 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.

Strefy ochronne ujęć wód w planie ogólnym miasta Gostynina zostały ujęte w strefach infrastrukturalnych.

8. Obszary ochronne zbiorników wód 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.

Ze względu na brak obowiązującego obszaru ochronnego wyznaczonego do zbiornika wód śródlądowych, jego występowanie nie wpłynęło na ustalenia planu ogólnego.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

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

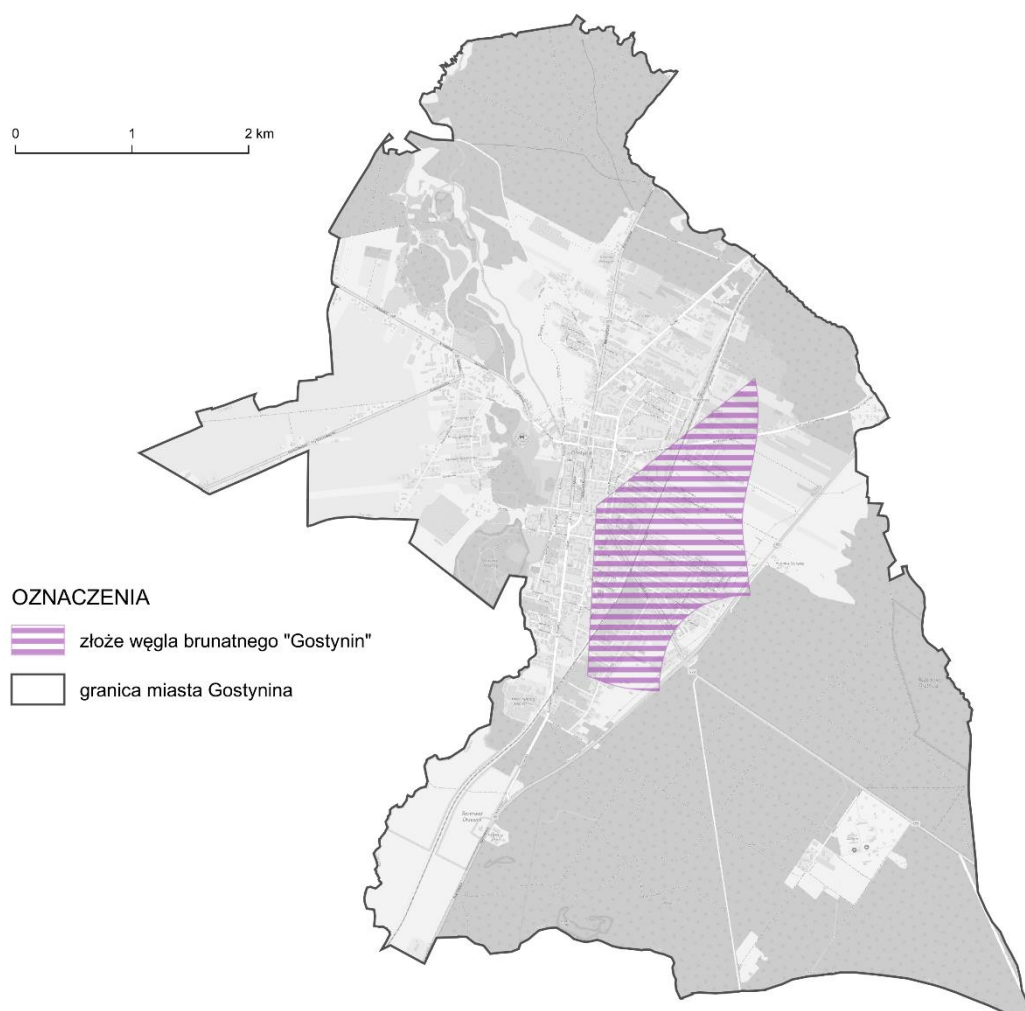
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69), *złożem kopaliną jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą.*

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.

Na terenie miasta Gostynina nie stwierdzono występowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.



Rysunek 4. Udokumentowane złoża kopalin na obszarze miasta Gostynina

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB.

Ze względu na lokalizację złoża, obejmującą tereny silnie zurbanizowane, jego występowanie nie wpłynęło na ustalenia planu ogólnego.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

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

12. Zabytki objęte formami ochrony 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. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do prawnych form ochrony zabytków zaliczamy:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

W myśl art. 19 ust. 1 ww. ustawy określając ustalenia planu ogólnego gminy (...) *uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych: objętych formami ochrony (...) wraz z ich otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.*

12.1. Zabytki ujęte w rejestrze zabytków

Na terenie miasta Gostynina znajduje się osiem zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, w tym zespół staromiejski Gostynina, ratusz miejski, zespół zamkowy, jatki miejskie, dwa budynki mieszkalne, kaplica cmentarna oraz park dworski, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej.

Tabela 3. Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w rejestrze zabytków

Lp.	Nr w rejestrze 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
6.	541/1149W	22.05.1975 r.	ul. Rynek 16	zajazd, ob. 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

Lp.	Nr w rejestrze zabytków woj. mazowieckiego	Data wpisu do rejestru zabytków	Adres	Obiekt
8.	A-1462 1748/2018	18.12.2018	ul. Floriańska 23	jątki miejskie
9.	A-1811	06.08.2024	ul. T. Kościuszki 5	budynek mieszkalny

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego.

W rejestrze zabytków województwa mazowieckiego ujęto również dwa zabytki archeologiczne znajdujące się na obszarze miasta.

Tabela 4. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w rejestrze zabytków

Lp.	Nr w rejestrze zabytków woj. mazowieckiego	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Datowanie	Funkcja
1.	87/419/62W	52-51	4	1	XVI – XVIII w.	zamek
2.	426/751/65W	52-51	1	11	XIII – XIV w.	grodzisko

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego.

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez dostosowanie profilu funkcjonalnego stref planistycznych do charakteru poszczególnych zabytków oraz ustalenie odpowiadających im parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z uwagi na wyjątkową wartość Zamku Gostynińskiego dla dziedzictwa kulturowego miasta, obiekt ten wraz z najbliższym otoczeniem został ujęty w strefie zieleni i rekreacji, z jednoczesnym ustaleniem profili dodatkowych obejmujących tereny usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług gastronomii, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni naturalnej oraz lasu. W obrębie zamku nie wyznaczono również obszaru uzupełnienia zabudowy. Takie ustalenia pozwolą na odpowiednią ochronę zabytku oraz jego przedpola widokowego, przy jednoczesnym umożliwieniu w obiekcie rozwoju funkcji publicznych związanych z kulturą i turystyką.

Park dworski, z uwagi na objęcie obiektu strefą ochrony konserwatorskiej, został ujęty w strefie zieleni i rekreacji, z ustaleniem profili dodatkowych obejmujących tereny usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług gastronomii, usług turystyki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni naturalnej oraz lasu. Dla obszaru parku oraz jego otoczenia ustalono obniżone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, a także ograniczono zakres wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Pozostałe obiekty wpisane do rejestru zabytków, z uwagi na ich położenie w obrębie historycznego zespołu staromiejskiego oraz cmentarza, zostały ujęte głównie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz w strefach cmentarzy, co odpowiada ich dotychczasowej funkcji oraz umożliwia dalszą ochronę konserwatorską.

12.2. Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków

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 zabytków nieruchomych, spośród których większą część stanowią budynki mieszkalne.

Tabela 5. Zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Gostynina

Lp.	Adres	Obiekt	Wpis do rejestru zabytków
1.	Gostynin	zespół staromiejski	531
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	–
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	–

Lp.	Adres	Obiekt	Wpis do rejestru zabytków
26.	ul. Floriańska 14	kamienica	91/440/62W
27.	ul. Floriańska 23	jątki miejskie	A-1462 1748/2018
28.	ul. Gościńska, dz. nr 3750	cmentarz żydowski	–
29.	ul. Kościelna 10	budynek mieszkalny	–
30.	ul. Tadeusza Kościuszki 5	budynek mieszkalny	A-1811
31.	ul. Tadeusza Kościuszki 20	budynek mieszkalny	–
32.	ul. Krośniewicka 2	park dworski	566
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	474
36.	ul. Rynek 1	ratusz	101/452/62W
37.	ul. Rynek 2	budynek mieszkalny	–
38.	ul. Rynek 8	kamienica	–
39.	ul. Rynek 15	kamienica	–
40.	ul. Rynek 16	zajazd, ob. kamienica	541/1149W
41.	ul. Rynek 20	kamienica	–
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	–

Lp.	Adres	Obiekt	Wpis do rejestru zabytków
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	87/419/62W
60.	ul. Zamkowa, dz. nr 9190	figura św. Jakuba	–

Źródło: opracowanie własne na podstawie gminnej ewidencji zabytków miasta Gostynina.

W ramach gminnej ewidencji zabytków miasta Gostynina ujęte zostały także zabytki archeologiczne. Zgodnie z kartami adresowymi na obszarze objętym opracowaniem znajduje się 46 stanowisk archeologicznych.

Tabela 6. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Datowanie	Funkcja
1.	52-51	3	76	–	grodzisko
2.	52-51	2	8	XIII – XIV w.	punkt osadniczy
3.	52-51	1	11	XIII – XIV w.	grodzisko
4.	52-51	2	75	VI – VIII w.	osada
5.	52-51	4	1	XVI – XVIII w.	zamek
6.	52-51	4a	2	XV – XVIII w.	podzameczko
7.	52-51	5	77	epoka brązu – II okres	osada
8.	52-51	7	36	okres wpływów rzymskich	punkt osadniczy
9.	52-51	9	3	wczesne średniowiecze	śląd osadniczy
				XIV – XV w.	śląd osadniczy
				XVI – XVIII w.	śląd osadniczy
10.	52-51	10	4	starożytność	punkt osadniczy
				wczesne średniowiecze	punkt osadniczy
				XV – XVIII w.	punkt osadniczy
11.	52-51	11	5	starożytność	punkt osadniczy
				średniowiecze	śląd osady produkcyjnej
				nowożytność	śląd osadniczy
12.	52-51	12	6	starożytność	punkt osadniczy
				XIV – XV w.	punkt osadniczy
13.	52-51	13	7	starożytność	śląd osadniczy

Lp.	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Datowanie	Funkcja
				nowożytność	ślad osadniczy
14.	52-51	14	8	średniowiecze	ślad osadniczy
15.	52-51	15	9	okres wpływów rzymskich	osada
				XIV – XV w.	ślad osadniczy
				XVI – XVIII w.	ślad osadniczy
16.	52-51	16	10	wczesna epoka żelaza	osada
17.	52-51	17	12	starożytność	ślad osadniczy
				XIII – XIV w.	punkt osadniczy
				XV – XVII w.	punkt osadniczy
18.	52-51	18	13	XII – XIII w.	punkt osadniczy
				XIV – XV w.	punkt osadniczy
19.	52-51	19	15	neolit	ślad osadniczy
				epoka brązu – III okres	ślad osadniczy
				epoka brązu / hallstatt	punkt osadniczy
				okres wpływów rzymskich	punkt osadniczy
				średniowiecze	ślad osadniczy
20.	52-51	20	30	XIV – XV w.	ślad osadniczy
21.	52-51	21	35	epoka kamienia	ślad osadniczy
22.	52-51	22	37	neolit	punkt osadniczy
23.	52-51	23	38	starożytność	ślad osadniczy
24.	52-51	24	39	epoka kamienia	ślad osadniczy
				starożytność	ślad osadniczy
				XVI – XVIII w.	ślad osadniczy
25.	52-51	25	45	wczesna epoka żelaza	ślad osadniczy
26.	52-51	26	46	wczesne średniowiecze	ślad osadniczy
27.	52-51	27	47	epoka kamienia	ślad osadniczy
				XIII w.	punkt osadniczy
				okres wpływów rzymskich	ślad osadniczy
				starożytność	ślad osadniczy
28.	52-51	32	14	średniowiecze	grodzisko
29.	52-51	37	84	wczesne średniowiecze	osada przygródowa
30.	52-51	38	78	–	–

Lp.	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Datowanie	Funkcja
31.	52-51	39	79	średniowiecze	skarb
32.	52-51	40	80	II w.	skarb
33.	52-51	41	81	średniowiecze	skarb
34.	52-52	10	22	mezolit	śląd osadniczy
				epoka kamienia	śląd osadniczy
				okres wpływów rzymskich	punkt osadniczy
				średniowiecze	śląd osadniczy
35.	52-52	28	2	XIII – XIV w.	punkt osadniczy
36.	52-52	29	4	XIV – XV w.	śląd osadniczy
37.	52-52	30	5	nowożytność	śląd osadniczy
38.	52-52	31	21	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy
39.	53-51	42	23	okres lateński/rzymski	osada
40.	53-51	43	24	nowożytność	punkt osadniczy
41.	53-51	33	19	nowożytność	punkt osadniczy
42.	53-51	34	20	epoka kamienia	śląd osadniczy
				późne średniowiecze / nowożytność	punkt osadniczy
43.	53-51	35	21	kultura pucharów lejkowatych	śląd osadniczy
				kultura ceramiki grzebykowo-dołkowej	śląd osadniczy
44.	53-51	36	22	nowożytność	punkt osadniczy
45.	53-51	6	1	epoka brązu	osada
46.	53-52	37	9	kultura przeworska	śląd osadniczy
				nowożytność	śląd osadniczy

Źródło: opracowanie własne na podstawie gminnej ewidencji zabytków miasta Gostynina.

Plan ogólny, ze względu na swoją specyfikę oraz zakres ustaleń określony przepisami prawa, nie zawiera szczegółowych regulacji w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. W związku z powyższym obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zostały w planie ogólnym miasta Gostynina przyporządkowane do poszczególnych stref planistycznych, w ramach, których ustalono profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dostosowane do ich charakteru i uwarunkowań przestrzennych.

12.3. Dobra kultury współczesnej

Na obszarze miasta Gostynina nie występują dobra kultury współczesnej.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Gostynina nie występują obszary pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte stanowią tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.) tereny zamknięte są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

Na podstawie 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 z 2020 r. poz. 38) na terenie miasta Gostynina wyznaczono tereny zamknięte kolejowe obejmujące działki ewidencyjne o numerach: 361/7, 6703 i 6727. Dla terenów zamkniętych nie wyznaczono stref ochronnych.

Tereny zamknięte kolejowe w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref komunikacyjnych (SK) celem zapewnienia odpowiednich warunków do rozwoju infrastruktury kolejowej, umożliwiających poprawę dostępności oraz płynności ruchu, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań przestrzennych.

15. Obszary ograniczonego użytkowania

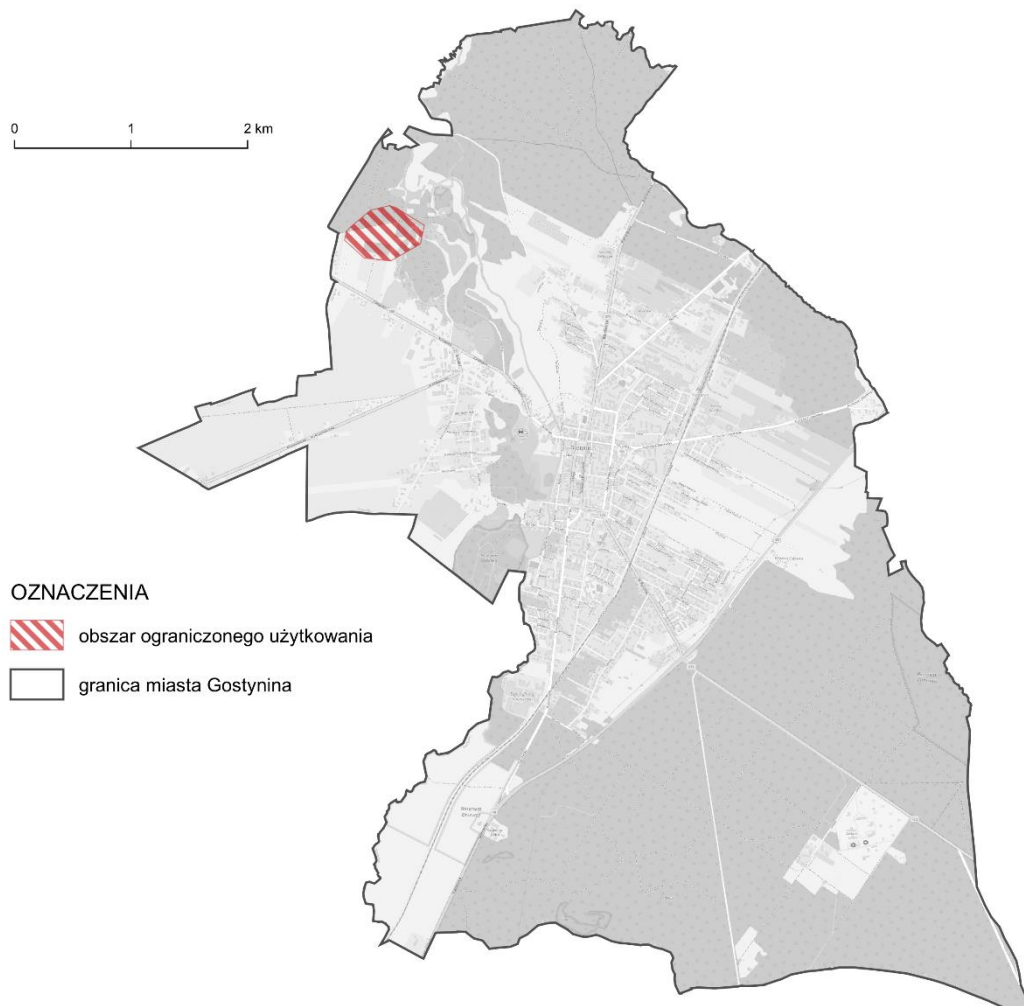
Zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) obszar ograniczonego użytkowania to obszar wyznaczany w otoczeniu oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, gdzie mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Obszar ograniczonego użytkowania wyznacza Sejmik Województwa lub Rada Powiatu w drodze uchwały.

W granicach miasta Gostynina na podstawie uchwały nr 32/IV/99 Rady Powiatu Gostynińskiego z dnia 29 marca 1999 roku wyznaczono obszar ograniczonego użytkowania dla inwestycji pn. „Modernizacja i częściowa rekultywacja wysypiska odpadów komunalnych w Nagodowie k/Gostynina”, której inwestorem jest Gmina Miejska Gostynin. Dla obszaru ustalono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

- *zakaz wznoszenia nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych budynków użyteczności publicznej i zakładów przemysłu spożywczego,*
- *zakaz budowy ujęć wody*
- *zakaz prowadzenia uprawy owoców i warzyw oraz zbierania runa leśnego przeznaczonych do bezpośredniego spożycia.*

W planie ogólnym na obszarze ograniczonego użytkowania wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) przeznaczoną pod lokalizację planowanego punktu selektywnej zbiórki odpadów, strefę cmentarzy (SC)

obejmującą teren istniejącego cmentarza parafialnego oraz strefę otwartą (SO) na pozostałej części obszaru. Ustalone ograniczenia wynikające z istnienia obszaru ograniczonego użytkowania nie kolidują z aktualnym ani planowanym sposobem zagospodarowania terenu, a jednocześnie umożliwiają jego racjonalne wykorzystanie zgodnie z uwarunkowaniami prawnymi oraz środowiskowymi.



Rysunek 5. Obszar ograniczonego użytkowania wyznaczony na terenie miasta Gostynina

Źródło: opracowanie własne na podstawie Uchwały nr 32/IV/99 Rady Powiatu Gostynińskiego.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Gostynina wyznaczono następujące obszary wymagające przekształceń:

- 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 nierespektującej historycznej tradycji miejsca, niezachowującej 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.

Na terenie objętym opracowaniem nie wyznaczono obszarów wymagających rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

W ramach kontynuacji polityki przestrzennej miasta, działania dotyczące przekształceń zostały zintegrowane poprzez dostosowanie stref planistycznych do wskazanych obszarów. Celem tych działań jest zapewnienie spójności planowania przestrzennego, uwzględniającego zarówno ogólne potrzeby miasta, jak i specyficzne wymagania poszczególnych terenów. Działania te mają na celu zrównoważony rozwój oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Realizowane inwestycje w tych strefach powinny wspierać uzupełnianie zabudowy, kształtowanie przestrzeni zgodnie z historycznymi układami oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych.

17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

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

18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

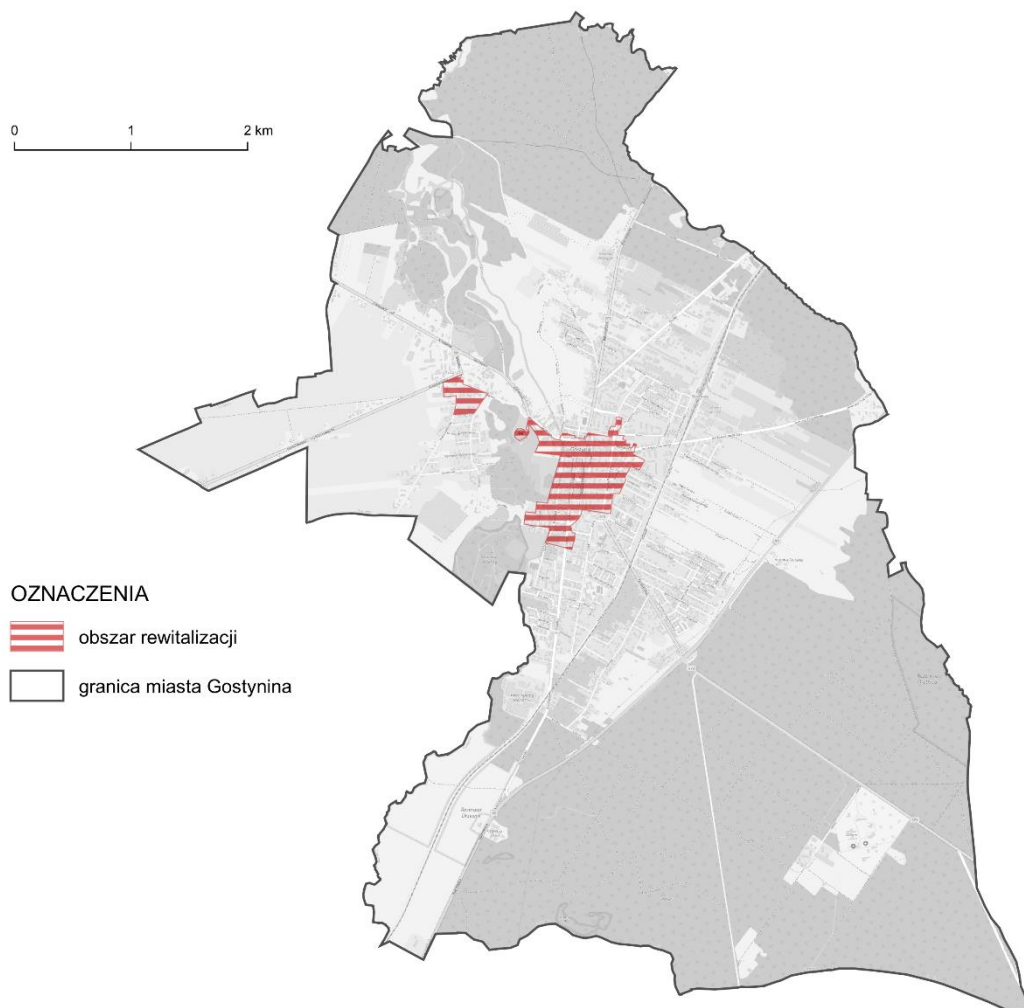
Rewitalizacja to proces mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania i ochronę dziedzictwa kulturowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.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

W ramach Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miasta 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).

Wyznaczenie obszarów zdegradowanych i rewitalizacyjnych ma na celu skoncentrowanie działań w miejscach wymagających szczególnego wsparcia oraz kompleksowej poprawy. Obszary te zostały wybrane w oparciu o ich specyficzne potrzeby społeczne, a także potrzeby w zakresie infrastruktury, zabudowy oraz jakości przestrzeni publicznych. Dla tych terenów w ramach stref planistycznych dążono do stworzenia warunków umożliwiających kontynuację działań rewitalizacyjnych, zgodnych z wyznaczonymi celami, polityką przestrzenną oraz wymaganiami społecznymi. Strefy te otwierają także możliwość pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację projektów rewitalizacyjnych, co przyczyni

się do ożywienia tych obszarów, poprawy jakości życia ich mieszkańców oraz zwiększenia atrakcyjności terenów w kontekście inwestycyjnym i turystycznym.



Rysunek 6. Obszar rewitalizacji wyznaczony na terenie miasta Gostynina

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

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

19.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III

Grunty rolne to grunty, których status reguluje art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82). Zgodnie z powyższą ustawą (art. 3 ust. 1) ochrona gruntów rolnych polega na:

- ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne;
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi;
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze;
- zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;

- *ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.*

Do użytków rolnych w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219, z późn. zm.) zalicza się:

- *grunty orne, oznaczone symbolem R,*
- *łąki trwałe, oznaczone symbolem Ł,*
- *pastwiska trwałe, oznaczone symbolem Ps,*
- *sady, oznaczone symbolem S,*
- *grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br,*
- *grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, oznaczone symbolem Lzr,*
- *grunty pod stawami, oznaczone symbolem Wsr,*
- *grunty pod rowami, oznaczone symbolem W.*

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

Polityka przestrzenna miasta jest ukierunkowana na ochronę gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, co pozostaje w zgodzie z postanowieniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Zachowanie użytków rolnych wysokiej klasy jest istotne zarówno z perspektywy utrzymania przestrzeni dedykowanej rozwojowi produkcji rolnej, jak i w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju miasta. W ramach realizacji tego celu, na wskazanych terenach w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz strefy produkcji rolniczej (SR) z profilem dodatkowym tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Wprowadzenie tych stref ma na celu wyeliminowanie możliwości lokalizacji zabudowy niezwiązanej z działalnością rolniczą oraz ograniczenie wykorzystania gruntów na cele nierolnicze.

19.2. Grunty leśne

Gruntami leśnymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych są *grunty określone jako lasy w przepisach o lasach; zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej lub pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych*. Zgodnie z powyższą ustawą (art. 3 ust. 2) ochrona gruntów leśnych polega na:

- *ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze;*
- *zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi;*
- *przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej;*
- *poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności;*
- *ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.*

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 567, z późn. zm.) zaliczana jest do lasów ochronnych. Grunty leśne pozostają 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.

Polityka przestrzenna miasta przewiduje ochronę gruntów leśnych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, co pozostaje spójne z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. W ramach realizacji tych celów, w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), w których obowiązują ograniczenia dotyczące możliwości realizacji nowej zabudowy. Dodatkowo, w pozostałych strefach planistycznych obejmujących grunty leśne wprowadzono jako profil dodatkowy teren lasu.



Rysunek 7. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne na obszarze miasta Gostynina

Źródło: opracowanie własne na podstawie EGIB

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

Zgodnie z art. 248 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska *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 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.

Dla zakładu charakteryzującego się dużym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wyznaczono strefę gospodarczą (SP), której celem jest umożliwienie dalszego funkcjonowania zakładu przy jednoczesnym spełnieniu wymogów bezpieczeństwa. Wyznaczenie strefy uwzględnia rezerwę terenową, która stwarza możliwość rozwoju i przyszłej rozbudowy zakładu, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska i bezpieczeństwa.

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

Miasto Gostynin nie leży w zasięgu obszaru pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

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.

Zgodnie z Raportem 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 3 im. Obrońców Westerplatte (ul. Gen. Józefa Bema 23),
- 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).

Na obszarze miasta 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 zapewnia również osiem placówek medycznych:

- 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).

Ważnym elementem infrastruktury społecznej na terenie miasta Gostynina są placówki o charakterze opieki społecznej i socjalnej. Na obszarze miasta znajduje 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).

Istotne z punktu widzenia poprawy jakości życia mieszkańców miasta mają także instytucje kultury. W Gostyninie znajduje się pięć obiektów o takim charakterze:

- 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 realizujących usługi 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 Stycznia 2),
- dwa kompleksy boisk „Orlik”.

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.

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element prowadzonej polityki miasta, ponieważ odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. W ramach polityki przestrzennej miasta wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne i usługowe, które umożliwiają rozwój tych obiektów, zapewniając ich funkcjonowanie w sposób niezakłócony i zgodny z potrzebami społeczności lokalnej. Wyznaczenie odpowiednich lokalizacji dla obiektów infrastruktury społecznej pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, zapewniając łatwy dostęp do usług oraz minimalizując wpływ na inne funkcje miasta. Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

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.

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

- droga krajowa nr 60 relacji Łęczyca – 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.

Według zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr 106/XIX/2012 Rady Miejskiej w Gostyninie 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.

Istotnym elementem infrastruktury transportowej jest również sieć kolejowa. Przez obszar miasta przebiega bowiem zelektryfikowana, pierwszorzędna, jednotorowa linia kolejowa nr 33 relacji Kutno – Brodnica. Zgodnie z treścią rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniającym 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.

Na terenie Gostynina zlokalizowany jest także dworzec autobusowy zlokalizowany przy ul. Zamkowej, z którego prowadzona jest komunikacja autobusowa oparta na połączeniach lokalnych i regionalnych.



Rysunek 8. Istniejąca sieć transportowa na obszarze miasta Gostynina

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów wyznacza się strefy komunikacyjne (SK), które obejmują teren autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, a także teren komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej. Dodatkowo, w ramach tych stref możliwe jest wskazanie profili dodatkowych, obejmujących teren drogi zbiorczej, usług handlu detalicznego, usług gastronomicznych, usług turystyki, teren zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, a także terenów wód.

Zgodnie ze stanem istniejącym oraz planowanym w zakresie infrastruktury transportowej, tereny te zostały odpowiednio uwzględnione w planie ogólnym, co pozwala na ich rozwój i dostosowanie do potrzeb miasta. Ponadto, w każdej z wyznaczonych stref, możliwe są inwestycje oraz funkcjonowanie dróg i innych terenów komunikacyjnych, co sprzyja elastyczności w planowaniu przestrzennym oraz umożliwia dostosowanie infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców i użytkowników miasta. Dalsze uszczegółowienie infrastruktury transportowej w mieście będzie prowadzone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, zgodnie z ust. 2 art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1234, z późn. zm.) *budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego*. W związku z powyższym, w ramach ustaleń planu ogólnego dokonano ograniczenia zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w pasie o szerokości 10 metrów przylegającym do terenów kolejowych, w celu minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych pomiędzy funkcjonowaniem transportu kolejowego a nową zabudową.

24. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

24.1. Infrastruktura energetyczna

Zaopatrzenie gminy w energię elektryczną następuje poprzez główny punkt zasilania (GPZ) 110/15 kV „Gostynin” znajdujący się 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 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.

W Gostyninie funkcjonuje również 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, skąd ciepło rozprowadzane jest do odbiorców na terenie Gostynina.

W planie ogólnym obiekty infrastruktury energetycznej o powierzchni przekraczającej 5000 m² zostały ujęte w strefie infrastrukturalnej (SI), co umożliwia ich dalsze funkcjonowanie oraz ewentualną rozbudowę. Dodatkowo w celu zachowania pasa technologicznego dla linii napowietrznych najwyższych napięć nie wyznaczono na jej przebiegu stref umożliwiających lokalizację zabudowy.

24.2. Infrastruktura wodnokanalizacyjna

Na obszarze Gostynina funkcjonują dwa komunalne 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.

W planie ogólnym na obszarze zarówno komunalnych ujęć wody oraz oczyszczalni ścieków wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

24.3. Infrastruktura przesyłu 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 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 10 m na stronę od skrajnego rurociągu.

W planie ogólnym dla przebiegu rurociągów oraz wyznaczonych od nich stref bezpieczeństwa nie przewidziano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI). Decyzja ta wynika z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac

planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z tym rozporządzeniem, w każdej z możliwych do wyznaczenia stref planistycznych dopuszczalne jest prowadzenie sieci infrastrukturalnych, o ile ich powierzchnia nie przekracza 5000 m². W odniesieniu do terenów objętych strefami bezpieczeństwa ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), a także nie przewidziano stref umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej. Dotyczy to zarówno strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), jak i strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ).

24.4. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie miasta Gostynina oparta jest na Planie gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2030 przyjętym uchwałą nr 9/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 lutego 2025 r., zasady utrzymania czystości i porządku reguluje natomiast uchwała nr 379/LV/2022 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Gostynina.

Na terenie Gostynina funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ul. 18 Stycznia 36. W planach miasta jest utworzenie nowego punktu – położonego w miejscu po zrekultywowanym składowisku odpadów w okolicy ul. Kowalskiej.

Ponadto, na terenie miasta działalność związaną ze zbiórką odpadów prowadzą cztery przedsiębiorstwa:

- Przedsiębiorstwo Oczyszczania Miasta w Gostyninie Sp. z o.o. (miejsce prowadzenia działalności: ul. 18 Stycznia 36),
- PreZero Płocka Gospodarka Komunalna Sp. z o.o. (miejsce prowadzenia działalności: ul. 18 Stycznia 36),
- DSS-Recykling Sp. z o.o. (miejsce prowadzenia działalności: ul. Płocka 37),
- ZUPH-TOM-TRAK Jacek Tomczak (miejsce prowadzenia działalności: ul. Słowackiego 35).

Obiekty związane z gospodarką odpadami zostały w planie ogólnym ujęte poprzez przypisanie im odpowiednich stref planistycznych. Dla istniejącego obiektu zlokalizowanego przy ul. 18 Stycznia 36, z uwagi na położenie na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono strefę gospodarczą (SP), natomiast dla planowanego obiektu w rejonie ul. Kowalskiej określono strefę infrastrukturalną (SI).

24.5. Cmentarze

Na terenie miasta Gostynina znajdują się dwa czynne cmentarze:

- cmentarz rzymskokatolicki parafii pw. Św. Marcina przy ul. Ostatniej,
- cmentarz rzymskokatolicki parafii pw. Miłosierdzia Bożego przy ul. Kowalskiej.

Ponadto na obszarze miasta znajdują się liczne pozostałości po dawnych cmentarzach:

- cmentarz ewangelicko-augsburski przy ul. Targowej,
- cmentarz żydowski przy ul. Gościnnej,

- przyszpitalny cmentarz pracowników i pacjentów zamordowanych w czasie II wojny światowej przy ul. Zalesie.

Lokalizacja cmentarzy wiąże się z ograniczeniami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315). Zgodnie z art. 3 ww. dokumentu:

- *Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.*
- *Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m.*

Funkcjonujące cmentarze oraz planowana przestrzeń na ich powiększenie zostały ujęte w planie ogólnym w strefie cmentarzy (SC), z dodatkowym profilem obejmującym tereny usług kultu religijnego, usług handlu detalicznego, zieleni naturalnej, lasu oraz wód. Rozwiązanie to pozwala na dalsze użytkowanie nekropolii, a jednocześnie stwarza możliwość rozwijania funkcji towarzyszących, takich jak kaplice, domy pogrzebowe czy punkty usługowe związane z obsługą cmentarzy. Natomiast tereny po dawnych cmentarzach, ze względu na swój naturalny charakter, zostały zakwalifikowane do strefy zieleni i rekreacji (SN).

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

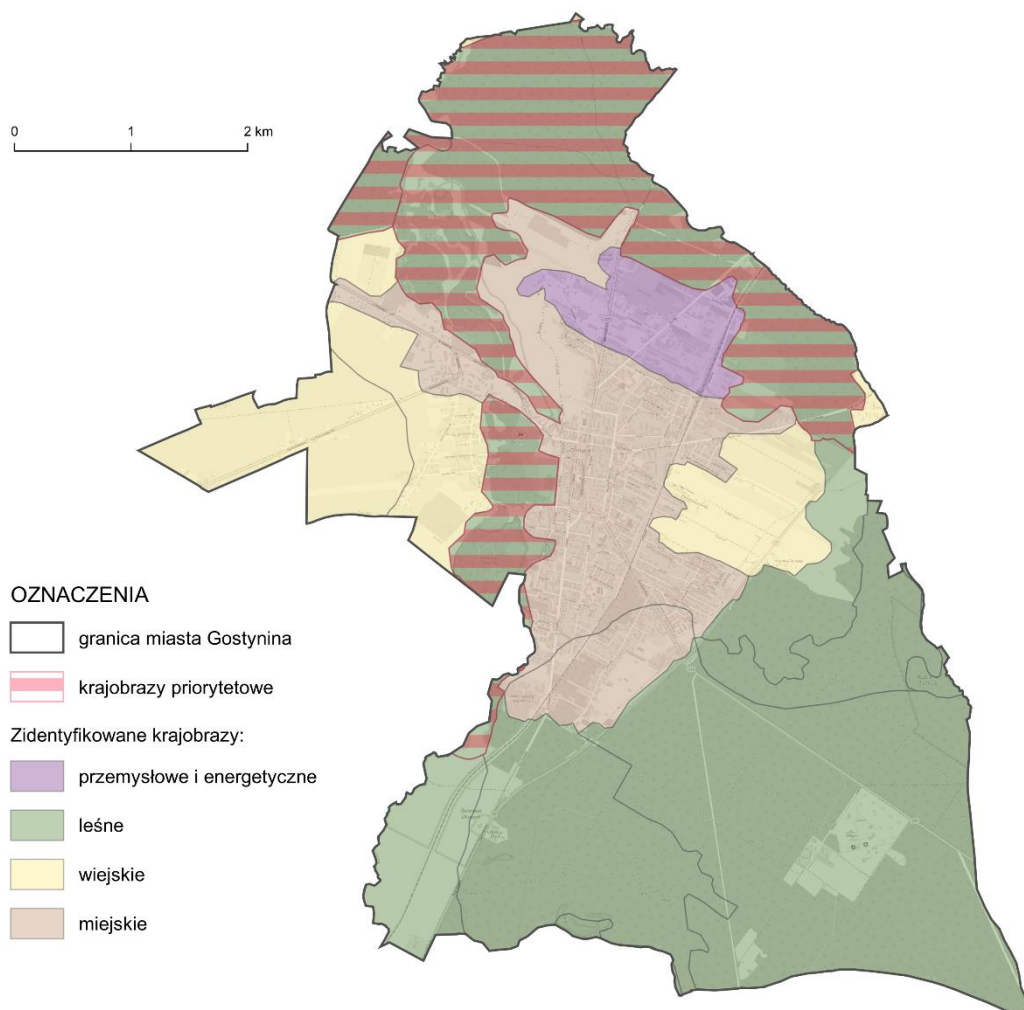
Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące oraz wskazujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego). Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzenie audytu krajobrazowego jest 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 zidentyfikowano piętnaście krajobrazów, w tym trzy wskazano jako krajobrazy priorytetowe.

Tabela 7. Wykaz krajobrazów zidentyfikowanych na terenie miasta Gostynina, w tym krajobrazy priorytetowe

Lp.	Kod krajobrazu	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Czy krajobraz priorytetowy?
1.	14-318.71-001	Miejskie	Miejscowości o charakterze współczesnym	Krajobrazy równinne	Nie
2.	14-315.36-003	Przemysłowe i energetyczne	Duże kompleksy przemysłowe	Krajobrazy dolin	Nie
3.	14-315.36-012	Wiejskie	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Krajobrazy dolin	Nie
4.	14-315.36-017	Wiejskie	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	Krajobrazy dolin	Nie
5.	14-315.36-022	Wiejskie	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy dolin	Nie
6.	14-315.36-032	Miejskie	Miejscowości o charakterze współczesnym	Krajobrazy dolin	Nie
7.	14-315.36-034	Leśne	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy dolin	Tak
8.	14-315.36-045	Leśne	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy dolin	Tak
9.	14-315.36-046	Leśne	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy dolin	Nie
10.	14-315.36-054	Leśne	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy dolin	Tak
11.	14-315.36-055	Leśne	Z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych	Krajobrazy dolin	Nie
12.	14-315.57-004	Wiejskie	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy równinne	Nie
13.	14-315.57-005	Leśne	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy równinne	Nie
14.	14-318.71-028	Leśne	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy równinne	Nie
15.	14-318.71-036	Leśne	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy równinne	Nie

Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.



Rysunek 9. Typy krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze miasta Gostynina wraz z wyznaczonymi krajobrazami priorytetowymi

Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

25.1. 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 zwartego 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.*

W ramach ustaleń planu ogólnego krajobraz priorytetowy o kodzie 14-315.36-034 w jego zasadniczej części ujęto w strefie otwartej (SO). Dla zachowania ciągłości polityki przestrzennej (wyrażonej m.in. w obowiązującym *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gostynina*) oraz zapewnienia spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, a także z uwagi na potrzebę rozbudowy istniejących zakładów produkcyjno-usługowych, w rejonie ulic Kolejowej i Czapskiego wyznaczono strefę gospodarczą (SP). Teren objęty tą strefą nie został zakwalifikowany jako użytk rolny klas I–III ani jako grunt leśny, co umożliwia jego przekształcenie i zagospodarowanie zgodnie z kierunkami określonymi w planie. Ponadto, w bezpośrednim otoczeniu planowanego rozszerzenia strefy zidentyfikowano krajobraz przemysłowy i energetyczny, co czyni to działanie spójnym z istniejącym kontekstem przestrzennym i funkcjonalnym tej części miasta.

25.2. 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 zwartego 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.*

Obszar objęty krajobrazem priorytetowym o kodzie 14-315.36-045 stanowi część korytarza o wysokich walorach środowiskowych i krajobrazowych, istotnych dla struktury przyrodniczej miasta. W celu ograniczenia presji inwestycyjnej oraz zachowania integralności tego obszaru, zdecydowano o objęciu go w przeważającej części strefą otwartą (SO). Ponadto teren ten posiada istotne znaczenie kulturowe, gdyż zlokalizowane są na nim obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków – Zamek Gostyniński oraz cmentarz ewangelicko-augsburski. Obiekty te ujęto w ramach stref zieleni i rekreacji (SN), z przypisaniem profili dodatkowych odpowiadających ich charakterowi i wymaganiom ochrony dziedzictwa kulturowego.

25.3. 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 zwartego 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.*

W celu ochrony cennych terenów leśnych obszar krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-315.36-054 został w planie ogólnym w całości ujęty w strefie otwartej (SO). Pozwoli to na ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz uniemożliwi zabudowę obszarów o wysokich walorach krajobrazowych.

26. Opracowanie ekofizjograficzne

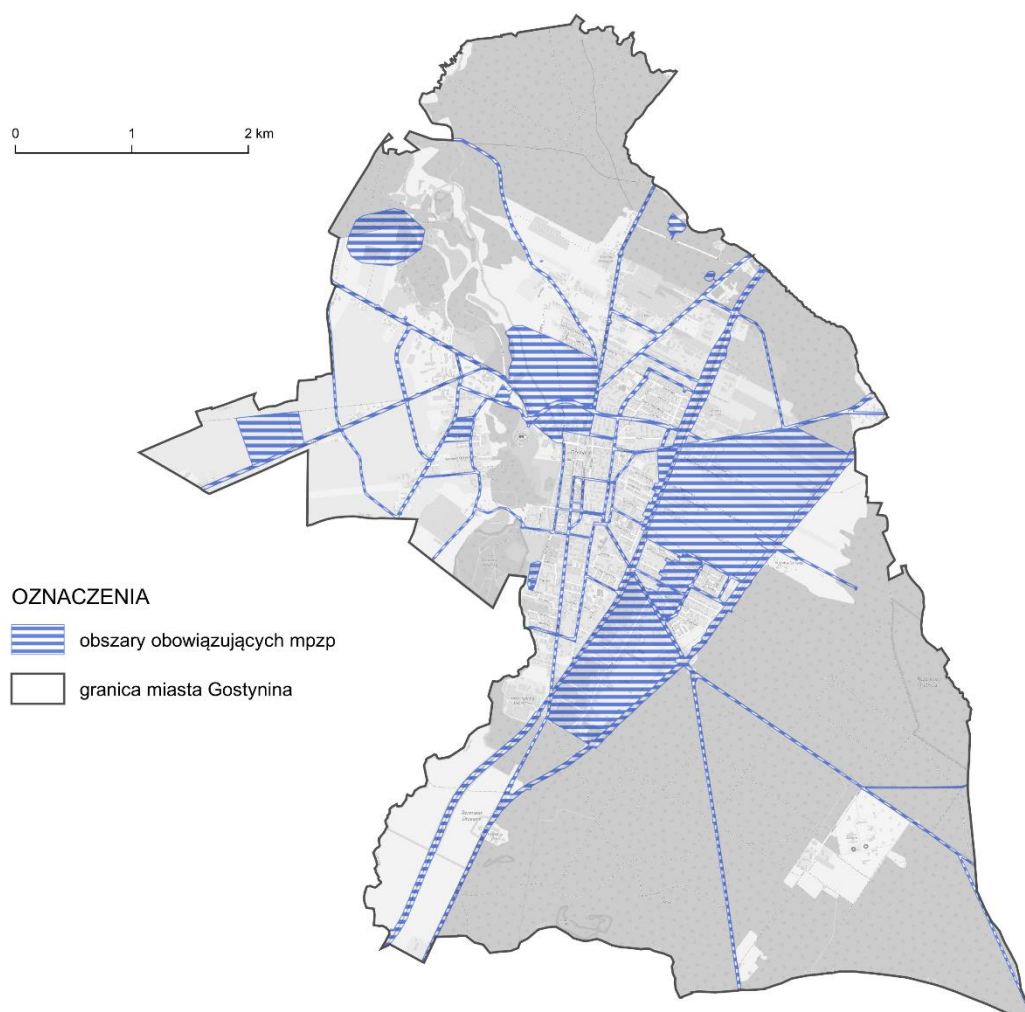
Na potrzeby planu ogólnego miasta Gostynina sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ww. ustawy.

W końcowej części opracowania zawarto następujące wnioski wynikające z analizy środowiska przyrodniczego miasta oraz zalecenia dotyczące przyszłego zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem:

- *dalsze leśne zagospodarowanie istniejących kompleksów leśnych okalających miasto, z uwagi na pełnienie funkcji lasów ochronnych (lasów wokół miast i/lub wodochronnych), jednocześnie tereny kompleksów leśnych stanowią swoistą strefę buforową pomiędzy miastem a otoczeniem,*
- *ograniczenie zabudowy na terenach związanych z doliną rzeki Skrwy Lewej, z uwagi na fakt, że tereny te stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, części terenów predysponowana jest do wystąpienia ruchów masowych,*
- *uwzględnić istniejące obszarowe formy ochrony przyrody wraz z koniecznością ich dalszej ochrony, w szczególności rezerwaty i użytki ekologiczne,*
- *na terenie miasta w ramach zabudowy miejskiej uwzględniać konieczność zachowania zieleni urządzonej oraz jej ewentualny rozwój, w przypadku konieczności wykonywania nasadzeń zieleni stosować wyłącznie rodzime gatunki drzew i krzewów,*
- *uwzględnić istnienie zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, który zlokalizowany jest przy ul. Płockiej 66/68,*
- *planowane zagospodarowanie terenu w skali lokalnej należy projektować zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa, tak aby planowane pełnione funkcje stanowiły kontynuację istniejącego zagospodarowania i funkcji terenów sąsiednich,*
- *pod względem krajobrazowym uwzględnić rekomendacje wynikające z audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego, w szczególności w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych,*
- *tereny zagospodarowane po dawnych zakładach przemysłowych wyznaczyć jako tereny pod dalsze przemysłowe wykorzystanie.*

27. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na grudzień 2025 r. miasto Gostynin posiada 16 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają zaledwie około 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, miasto posiada niekorzystną sytuację planistyczną.



Rysunek 10. Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Gostynina

Źródło: opracowanie własne.

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustalenie stref planistycznych o profilach funkcjonalnych odpowiadających przeznaczeniom terenów określonych w planach miejscowych, a także poprzez przeniesienie obowiązujących wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obok obszarów z istniejącą zabudową mieszkaniową i wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy stanowiły podstawę do wyznaczenia stref z zabudową mieszkaniową – SW oraz SJ.

Tabela 8. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Gostynin

Lp.	Numer rejestru mpzp	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	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 lipca 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 sierpnia 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 stycznia 2000 r. poz. 91	-
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 kwietnia 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 lipca 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 grudnia 2000 r. poz. 1423	-

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA GOSTYNINA

Lp.	Numer rejestru mpzp	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Podstawa prawna	Dziennik urzędowy	Uwagi
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 grudnia 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 kwietnia 2008 r. poz. 1654	Uchylony w części uchwałą Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 106/XIX/2012 z dnia 28 lutego 2012 r.
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 grudnia 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 czerwca 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 marca 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 marca 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 stycznia 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 czerwca 2015 r. poz. 5678	-

Źródło: opracowanie własne.

III. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w mieście Gostyninie – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów – wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego⁷.

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 9. Prognoza liczby ludności miasta Gostynina na lata 2023-2043 r.

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
16 986	17 013	16 912	16 814	16 736	16 629	16 518	16 416	16 297	16 173

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
16 053	15 927	15 792	15 668	15 539	15 409	15 287	15 176	15 055	14 922	14 796

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Dla miasta Gostynina 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 10. Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w mieście Gostynin 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.

⁷ Prognoza ludności na lata 2023-2060, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html> (dostęp: 22.11.2024 r.).

Art. 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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 2024 r.,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z 2014 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 posłużyć 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**.

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w art. 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), letniskową oraz zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze. W przypadku miasta Gostynina obowiązujące plany miejscowe nie przewidują terenów zabudowy letniskowej i zagrodowej, dlatego w dalszych obliczeniach uwzględnia się jedynie tereny zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej.

Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na listopad 2024 r. udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny.

W przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach obliczeniach, dotyczących zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w perspektywie 20 lat wyniesie 37,34 m². Z uwagi na fakt, że wartość ta jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjęto, że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 40 m², co wynika z art. 3. ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

2.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z zabudową usługową oraz zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej) wybrano jako wzorcowy teren zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodziną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony w rejonie ulic: Andrzeja Małkowskiego, ks. Józefa Gerwatowskiego, Honorowych Dawców Krwi, Hubalczyków i Generał Marii Wittek, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Żeromskiego, torami kolejowymi, ul. Czapskiego i obwodnicą przyjęty Uchwałą nr 155/XXX/2012 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 18 grudnia 2012 r.



Rysunek 11. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności

Źródło: opracowanie własne.

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie miasta wynosi 0,27, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 15,90%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 2.

W dalszych obliczeniach dotyczących nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która może powstać zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie całego miasta, uwzględniono fakt, iż w analizowanym obszarze bryły budynków mieszkalnych obejmują w większości jedno lub dwustanowiskowe garaże a czasem także pomieszczenia gospodarcze, których nie wlicza się do powierzchni użytkowej mieszkań. Ponadto budynki te posiadają znaczne rozmiary, co nie jest zgodne z najnowszymi trendami w budownictwie (obecnie ze względu na ceny energii elektrycznej i ciepłej, poszukiwane są budynki mniejsze, oszczędne energetycznie). W związku z powyższym jako modelową przyjęto szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 0,25.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w

Tabela 11.

Z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na trzy rodzaje, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych. Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza i usługowa) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto*.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabud. mieszkaniową wielorodzinną netto w m²

P_{N-MN} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Następnie, aby obliczyć szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy pomnożyć szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{MN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m²

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabud. mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z uwagi na fakt, że wartość ta obliczona na podstawie danych statystycznych jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca dla miasta Gostynina, przyjęto (zgodnie z przepisami) że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 40 m² na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 40 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie:

Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 11. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Funkcja terenów	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto (m ²)	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (m ²)	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (m ²)
	P _N	W _{MN}	P _{MN}	W _{IZ}		P _{UMN}
MN	724258,02	0,85	615619,3189	0,25	70%	107733,3808
MN-U	212951,83	0,6	127771,0956	0,25	70%	22359,94173
MNE	57998,40	0,5	28999,2	0,25	70%	5074,86
Razem						135168,1825
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca (m ²)						40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w osobach (Ch_{MN})						3379,204563

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi **3379 osób**.

W celu obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto powierzchnię działek w granicach terenów, które są niezagospodarowane oraz dopuszczoną maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustaloną w planie dla danego terenu. Z uwagi na zapisy planu miejscowego oszacowano również proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami zabudowy – w tabeli jako Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto*.

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 62 574 m². Zostały one ujęte w miejscowym planie przyjętym Uchwałą nr 155/XXX/2012 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Żeromskiego, torami kolejowymi, ul. Czapskiego i obwodnicą.

$$P_{MW} = P_{N-MW} \times W_{MW}$$

Gdzie:

P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabud. mieszkaniową wielorodzinną netto w m²

P_{N-MW} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

W_{MW} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Następnie, aby obliczyć szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy pomnożyć szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MW} = P_{MW} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{MW} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m²

P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabud. mieszkaniową wielorodzinną netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z uwagi na fakt, że wartość ta obliczona na podstawie danych statystycznych jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca dla miasta Gostynina, przyjęto (zgodnie z przepisami) że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 40 m² na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MW} = PU_{MW} / 40 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie:

Ch_{MW} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 12. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Nr uchwały	Teren	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną brutto (m ²)	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (m ²)	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (m ²)
		P _N	W _{MW}	P _{MW}	W _{Iz}		P _{UMW}
155/XXX/2012	16MW	21 164,81	0,6	12 698,89	1	70%	8 889,22
	18MW	41 409,27	0,6	24 845,56	1	70%	17 391,90
Razem							26 281,12
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca (m ²)							40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w osobach (Ch_{MW})							657,03

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi **657 osób**.

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej, obejmujące obszary, które w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Powierzchnia tych terenów wynosi ok. 38,45 ha.

Do obliczenia chłonności ww. terenów zastosowano wskaźniki nawiązujące do metodologii przyjętej dla terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Wyjątkiem jest wskaźnik intensywności zabudowy, który przyjęto jako średnia wartości szacunkowego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Sposób kalkulacji jest spójny z obliczeniami przedstawionymi w poprzednich podrozdziałach, przy czym tereny znajdujące się w obszarach uzupełnienia zabudowy zostały zaklasyfikowane zgodnie z parametrami terenów sąsiadujących, co zapewnia ich harmonijne włączenie w istniejącą strukturę urbanistyczną.

Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w Tabeli 13.

Tabela 13. Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy dla funkcji mieszkaniowej

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie ujętych w strefach mieszkaniowych brutto (m ²)	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych ujętych w strefach mieszkaniowych (m ²)	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej (m ²)
	P _{OUZ-B}	W _{OUZ}	P _{OUZ-N}	W _{IZ}		PU _{OUZ}
SW	48 723,26	0,8	38 978,60	1,5	70%	40 927,54
SJ	335 817,23	0,8	201 490,34	0,25	70%	35 260,81
Razem						76 188,34
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca (m ²)						40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w osobach (Ch_{MN})						1904,71

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy dla funkcji mieszkaniowej wynosi **1905 osób**.

2.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 3 285 osób, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wynosi **5 941 osób**.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o **2 656 osób**.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi zatem 180,85% zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zagrodowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym obligatoryjnie określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. W konsekwencji wyznaczenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych w formie gminnego katalogu stref planistycznych, obejmującego profile funkcjonalne podstawowe i dodatkowe, a także parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi podstawowy cel sporządzenia planu ogólnego miasta Gostynina.

Zgodnie z art. 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefa usługowa (SU),
- strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH),
- strefa gospodarcza (SP),
- strefa produkcji rolniczej (SR),
- strefa infrastrukturalna (SI),
- strefa zieleni i rekreacji (SN),
- strefa cmentarzy (SC),
- strefa otwarta (SO),
- strefa komunikacyjna (SK).

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy 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.

Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono przy uwzględnieniu:

- uwarunkowań rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, o których mowa w art. 13d ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wniosków złożonych do projektu planu ogólnego, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uzyskanych opinii i uzgodnień projektu planu ogólnego, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uwag złożonych podczas konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- istniejącego stanu zagospodarowania,
- polityki przestrzennej i potrzeb inwestycyjnych gminy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku 5 – Gminny katalog stref planistycznych.

1.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono 34 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o łącznej powierzchni 100,05 ha.

Zasięg stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną został ustalony w obrębie:

- istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami na podstawie danych pozyskanych z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego;
- terenów przewidzianych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- zwartej zabudowy wielofunkcyjnej położonej w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz terenów o mieszanej funkcji wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z uwzględnieniem dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy w postaci terenu zabudowy jednorodzinnej.
- terenów stanowiących uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy;

- terenów niezagospodarowanych, lecz planowanych pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne, znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wszystkie wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną spełniają warunki określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wszystkich stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, ustalono obligatoryjny profil podstawowy oraz profile dodatkowe obejmujące teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. W wybranych strefach, charakteryzujących się zróżnicowaną strukturą zabudowy mieszkaniowej, ustalono ponadto profil dodatkowy w postaci terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań, istniejącego zagospodarowania terenu, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przyjętej polityki przestrzennej gminy, w związku z czym ich wartości są zróżnicowane w zależności od poszczególnych wydziałów planistycznych.

1.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono 90 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną o łącznej powierzchni 389,31 ha.

Zasięg stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną został ustalony w obrębie:

- istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami na podstawie danych pozyskanych z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego;
- terenów, na których w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalone zostało przeznaczenie dopuszczające lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną;
- terenów stanowiących uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy;
- terenów niezagospodarowanych, lecz planowanych pod inwestycje mieszkaniowe jednorodzinne, znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wszystkie wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną spełniają warunki określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wszystkich stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, ustalono obligatoryjny profil podstawowy oraz profile dodatkowe obejmujące teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. W wybranych strefach, obejmujących obszary z istniejącą zabudową letniskową lub tereny o szczególnych walorach krajobrazowych, ustalono ponadto profil dodatkowy w postaci terenu zabudowy letniskowej lub terenu rekreacji indywidualnej. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały natomiast dostosowane do lokalnych uwarunkowań, istniejącego zagospodarowania terenu, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przyjętej polityki przestrzennej gminy, w związku z czym ich wartości są zróżnicowane w zależności od poszczególnych wydziałów planistycznych.

1.3. Strefy usługowe (SU)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa usługowa posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono 32 strefy usługowe o łącznej powierzchni 113,79 ha.

Zasięg stref usługowych został ustalony w obrębie:

- istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej istotnych do realizacji potrzeb wspólnoty, w tym usługi edukacji, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- terenów przewidzianych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową;
- istniejących obiektów usługowych zlokalizowanych poza obszarem uzupełnienia zabudowy;
- istniejących obiektów sakralnych (tj. parafia pw. Najświętszej Marii Panny Matki Kościoła przy ul. Jana Pawła II 15 i parafia pw. Miłosierdzia Bożego przy ul. Polnej 9);
- istniejących obiektów handlowo-usługowych i pawilonów handlowych, których powierzchnia sprzedaży nie przekraczała 2 000 m²,
- rezerw terenowych przeznaczonych pod lokalizację inwestycji z zakresu zabudowy logistycznej i składowo-magazynowej;
- dworca autobusowego zlokalizowanego przy ulicy Zamkowej;
- terenów przy cmentarzu parafialnym zlokalizowanym przy ulicy Kowalskiej.

Dla wszystkich stref usługowych, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, ustalono obligatoryjny profil podstawowy oraz profile dodatkowe obejmujące teren zieleni naturalnej, teren lasu

i teren wód. W wybranych strefach, obejmujących tereny z istniejącymi zabudowaniami magazynowymi lub predysponowane do lokalizacji obiektów logistycznych, ustalono ponadto profil dodatkowy w postaci terenu składów i magazynów. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań, istniejącego zagospodarowania terenu, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przyjętej polityki przestrzennej gminy, w związku z czym ich wartości są zróżnicowane w zależności od poszczególnych wydzieli planistycznych.

1.4. Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa handlu wielkopowierzchniowego posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono dwie strefy handlu wielkopowierzchniowego o łącznej powierzchni 5,56 ha.

Zasięg stref handlu wielkopowierzchniowego został ustalony w obrębie:

- istniejących obiektów handlu wielkopowierzchniowego oraz centrów handlowych;
- istniejącej zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2 000 m² położonych w bezpośrednim otoczeniu obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Dla wszystkich stref handlu wielkopowierzchniowego, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, ustalono obligatoryjny profil podstawowy oraz profile dodatkowe obejmujące teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. W strefie oznaczonej jako 1SH, obejmującej tereny z istniejącą zabudową wielofunkcyjną, ustalono ponadto profil dodatkowy w postaci terenu składów i magazynów. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w strefach zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań i istniejącego zagospodarowania terenu oraz ustalone jako wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 1,0,
- maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 50%,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

1.5. Strefy gospodarcze (SP)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa gospodarcza posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono 21 stref gospodarczych o łącznej powierzchni ok. 182,91 ha.

Zasięg stref gospodarczych został ustalony w obrębie:

- istniejących obiektów przemysłowych, przemysłowo-usługowych oraz składowo-magazynowych;
- terenów przewidzianych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę przemysłową i przemysłowo-usługową;
- rezerw terenowych możliwych do przyszłego zagospodarowania zabudowaniami przemysłowymi oraz przemysłowo-usługowymi;

Dla wszystkich stref gospodarczych, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, ustalono obligatoryjny profil podstawowy oraz profile dodatkowe obejmujące teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań, istniejącego zagospodarowania terenu, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przyjętej polityki przestrzennej gminy, w związku z czym ich wartości są zróżnicowane w zależności od poszczególnych wydziałów planistycznych.

1.6. Strefy produkcji rolniczej (SR)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa produkcji rolniczej posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono pięć stref produkcji rolniczej o łącznej powierzchni 4,56 ha.

Zasięg stref produkcji rolniczej został ustalony w obrębie

- istniejących terenów produkcji w gospodarstwach rolnych;
- terenów położonych w bezpośrednim otoczeniu istniejących zabudowań zagrodowych w celu umożliwienia dalszego prowadzenia działalności rolniczej.

Dla wszystkich stref produkcji rolniczej, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, ustalono obligatoryjny profil podstawowy oraz profile dodatkowe obejmujące teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. Parametry zabudowy

i zagospodarowania terenu zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań i istniejącego zagospodarowania terenu oraz ustalone jako wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,6,
- maksymalnej wysokości zabudowy – 9 m,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 30%,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

1.7. Strefy infrastrukturalne (SI)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa infrastrukturalna posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych;
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono dziewięć stref infrastrukturalnych o łącznej powierzchni ok. 17,56 ha.

Zasięg stref infrastrukturalnych został ustalony w obrębie:

- istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni przekraczającej 5000 m²;
- istniejących obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000 m² o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania miasta;
- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny infrastruktury.

1.8. Strefy zieleni i rekreacji (SN)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa zieleni i rekreacji posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono 29 stref zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni 147,31 ha.

Zasięg stref zieleni i rekreacji został ustalony w obrębie:

- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny zieleni urządzone oraz tereny usług nieuciążliwych związanych ze sportem, rekreacją, turystyką, kulturą i gastronomią;
- istniejących lub planowanych terenów zieleni urządzonej;
- istniejących obiektów infrastruktury społecznej z dużym udziałem zieleni;
- terenów otwartych o charakterze naturalnym, użytkowanych na cele rekreacyjne lub planowanych do takiego wykorzystania;
- terenów funkcjonujących rodzinnych ogrodów działkowych;
- terenów historycznych nieczynnych cmentarzy;
- Zamku Gostynińskiego oraz terenów w jego bezpośrednim otoczeniu;
- terenów dawnego parku dworskiego objętego ochroną konserwatorską (obecnie tereny Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego im. Jana Pawła II);
- obszaru zlokalizowanego w odległości 10 metrów od granicy terenu kolejowego, znajdującego się w otoczeniu stref z zabudową mieszkaniową, niebędącego objętym obowiązującym mpzp;

Dla wszystkich stref zieleni i rekreacji, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, ustalono obligatoryjny profil podstawowy oraz profile dodatkowe obejmujące teren zieleni naturalnej i teren lasu. W wybranych strefach, ustalono ponadto profile dodatkowe w postaci terenu usług sportu i rekreacji, terenu usług kultury i rozrywki, terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii, terenu usług turystyki, terenu usług nauki, terenu usług edukacji oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań, istniejącego zagospodarowania terenu, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przyjętej polityki przestrzennej gminy, w związku z czym ich wartości są zróżnicowane w zależności od poszczególnych wydziałów planistycznych.

1.9. Strefy cmentarzy (SC)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa cmentarzy posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono dwie strefy cmentarzy o łącznej powierzchni 15,46 ha.

Zasięg stref cmentarzy został ustalony w obrębie funkcjonujących cmentarzy wraz z uwzględnieniem obszaru pod ich poszerzenie.

1.10. Strefy otwarte (SO)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa otwarta posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono 30 stref otwartych o łącznej powierzchni 2 131,21 ha.

Zasięg stref otwartych został ustalony w obrębie:

- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolnictwa, tereny lasu oraz tereny zieleni naturalnej;
- terenów użytkowanych rolniczo, w tym łąk i pastwisk;
- terenów zalesionych lub przeznaczonych pod zalesienie;
- terenów wód powierzchniowych, w szczególności zbiorników wodnych, które nie są wykorzystywane w celach sportowo-rekreacyjnych;
- rezerwatów przyrody.

Dla wszystkich stref otwartych, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, ustalono wyłącznie obligatoryjny profil podstawowy. Profil dodatkowy ustalono jedynie dla strefy oznaczonej symbolem 5SO i obejmuje on teren zieleni urządzonej, co wynika z wysokich walorów przyrodniczych tego obszaru oraz potencjalnych możliwości jego zagospodarowania na cele turystyczne. W strefach otwartych nie ustalono parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyjątkiem wydzieleni obejmujących rezerwat przyrody oznaczonych symbolami 7SO, 26SO, 27SO oraz 29SO.

1.11. Strefy komunikacyjne (SK)

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów strefa komunikacyjna posiada następujący profil funkcjonalny:

- profil podstawowy (ustalany obligatoryjnie): teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5 000 m²);
- profil dodatkowy (ustalany fakultatywnie): teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem strefę komunikacyjną można wyznaczyć jedynie dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

W granicach określonych w planie ogólnym miasta Gostynina wyznaczono 48 stref komunikacyjnych o łącznej powierzchni 128,22 ha.

Zasięg stref komunikacyjnych został ustalony w obrębie:

- istniejących i planowanych dróg następujących klas: główna ruchu przyspieszonego (GP), główna (G) i zbiorcza (Z), na podstawie linii rozgraniczających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub linii rozgraniczających pas drogowy;
- kolejowych terenów zamkniętych;
- rynku miejskiego.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można wyznaczyć obszar uzupełnienia zabudowy. OUZ został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Gostynina i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gostyninie w Ewidencji Gruntów i Budynków (aktualność danych: 03.10.2025 r.).

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

- budynki przemysłowe o symbolu p,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu h,
- budynki biurowe o symbolu b,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu z,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu k,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu i,
- budynki mieszkalne o symbolu m.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni miejskiej, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Gostyninie. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój miasta. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni miasta.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsługiwane przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod zabudowę

mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla miasta, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia, wynosiła 477,81 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

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

Gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1.

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej miasta.

Modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym, dokonano w celu dostosowania jego granic do granic działek ewidencyjnych (o czym mowa w art. 13g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz według następujących założeń:

Rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano w obrębie:

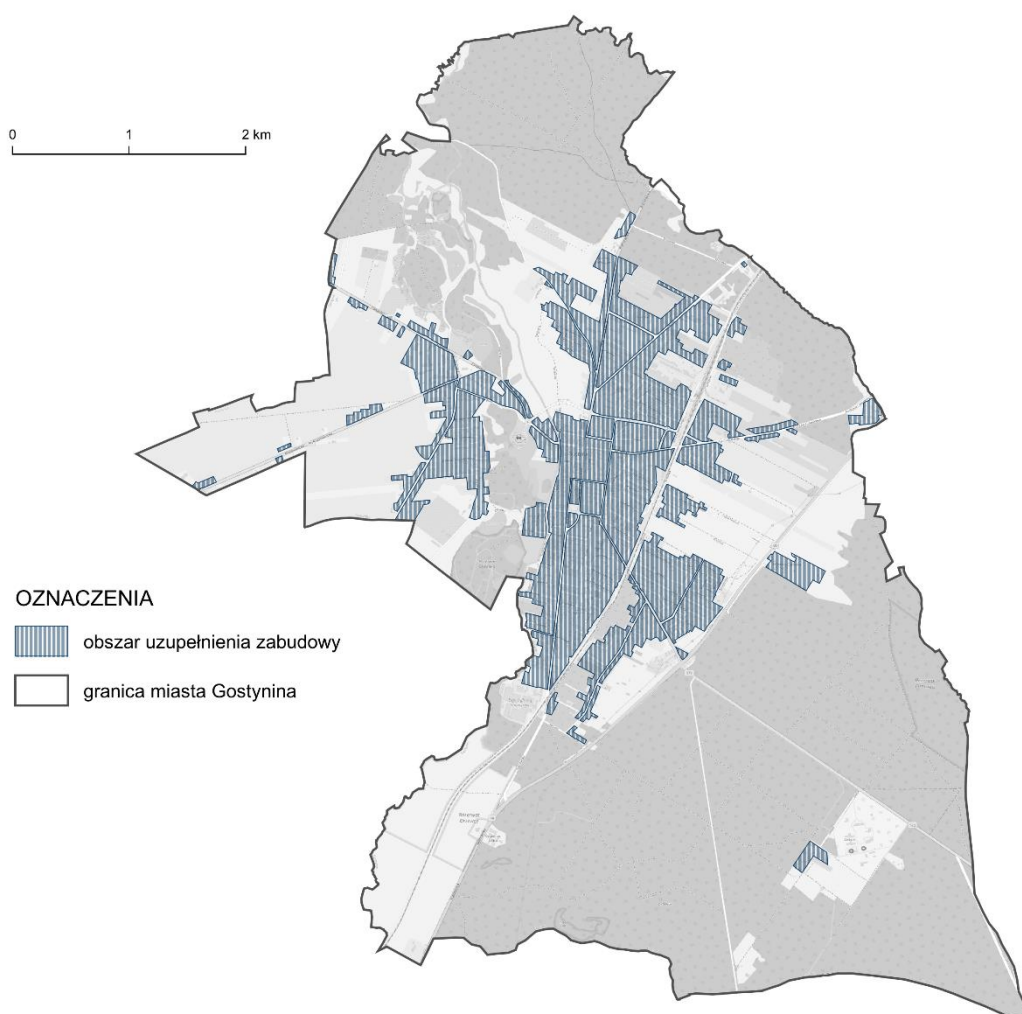
- istniejących zabudowań mieszkaniowych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- terenów przygotowanych pod inwestycje mieszkaniowe;
- niektórych terenów ujętych we wnioskach i uwagach do projektu planu ogólnego, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 1 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ograniczenia obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano w obrębie:

- stref komunikacyjnych obejmujących drogi o klasach: główna ruchu przyspieszonego, główna i zbiorcza (z wyjątkiem bezpośredniego otoczenia rynku miejskiego) oraz tereny zamknięte kolejowe;
- stref o zwiększonej aktywności przyrodniczej: stref otwartych, stref cmentarzy oraz stref zieleni i rekreacji (z wyjątkiem terenów rekreacyjnych zlokalizowanych w sąsiedztwie Miejskiego Centrum Kultury w Gostyninie);
- terenów objętych formami ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

- niektórych stref usługowych i gospodarczych, których obszar powinien zostać zabudowany na podstawie bardziej szczegółowych wytycznych ustalanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- stref infrastrukturalnych, których zainwestowanie możliwe jest na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy na terenie miasta Gostynina mógł zostać powiększony o 53,83 ha. Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz obowiązujące akty planowania przestrzennego, a także przyjętą politykę przestrzenną miasta, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 454,45 ha, jednocześnie powiększając bazowy obszar o 53,77 ha.



Rysunek 12. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczony na obszarze miasta Gostynina

Źródło: opracowanie własne.

3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można wyznaczyć obszar zabudowy śródmiejskiej. Poprzez OZŚ 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 miasta Gostynina wyznaczono OZŚ o powierzchni około 22,45 ha, charakteryzujący się znaczną koncentracją historycznej zabudowy pierzejowej. Granice tej strefy zostały określone na podstawie istniejących podziałów ewidencyjnych – od północy przebiegają wzdłuż ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, od zachodu – ul. Parkową, od południa – ul. Legionów Polskich, natomiast od wschodu – ulicami Tadeusza Kościuszki, Stodólną oraz Solidarności.

Podstawą wyznaczenia OZŚ jest wpisany do rejestru zabytków układ urbanistyczny Gostynina. Teren ten, ze względu na walory historyczne i centralne położenie, odgrywa istotną rolę w strukturze miasta. Jego wyodrębnienie sprzyja intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz uzupełnianiu luk w zabudowie pierzejowej, co wzmacnia spójność urbanistyczną centrum.



Rysunek 13. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) wyznaczony na obszarze miasta Gostynina

Źródło: opracowanie własne.

V. PODSUMOWANIE

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju miasta Gostynin, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju miasta, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne.

Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną miasta oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej miasta Gostynina i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

Projekt planu ogólnego miasta Gostynina spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Gostyninie do uchwalenia.

Plan ogólny miasta Gostynina po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej miasta.

Spis rysunków

Rysunek 1. Położenie miasta Gostynina na tle gmin powiatu gostynińskiego	8
Rysunek 2. Formy ochrony przyrody na obszarze miasta Gostynina	11
Rysunek 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta Gostynina	17
Rysunek 4. Udokumentowane złoża kopalin na obszarze miasta Gostynina	20
Rysunek 5. Obszar ograniczonego użytkowania wyznaczony na terenie miasta Gostynina	29
Rysunek 6. Obszar rewitalizacji wyznaczony na terenie miasta Gostynina	31
Rysunek 7. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne na obszarze miasta Gostynina	33
Rysunek 8. Istniejąca sieć transportowa na obszarze miasta Gostynina	38
Rysunek 9. Typy krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze miasta Gostynina wraz z wyznaczonymi krajobrazami priorytetowymi	44
Rysunek 10. Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Gostynina	49
Rysunek 11. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności	55
Rysunek 13. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczony na obszarze miasta Gostynina	73
Rysunek 14. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) wyznaczony na obszarze miasta Gostynina	74

Spis tabel

Tabela 1. Wykaz użytków ekologicznych na terenie miasta Gostynina	15
Tabela 2. Wykaz pomników przyrody na terenie miasta Gostynina	15
Tabela 3. Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w rejestrze zabytków	21
Tabela 4. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w rejestrze zabytków	22
Tabela 5. Zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Gostynina	23
Tabela 6. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków	25
Tabela 7. Wykaz krajobrazów zidentyfikowanych na terenie miasta Gostynina, w tym krajobrazy priorytetowe	43
Tabela 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Gostynin	50
Tabela 8. Prognoza liczby ludności miasta Gostynina na lata 2023-2043 r.	52
Tabela 9. Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w mieście Gostynin w 2013 i 2023 roku	52
Tabela 11. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	57
Tabela 12. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną	59
Tabela 13. Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy dla funkcji mieszkaniowej	60

Wykaz załączników do uzasadnienia

Załącznik 1 – Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego

Załącznik 2 – Ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań środowiskowych

Załącznik 3 – Ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań kulturowych

Załącznik 4 – Ustalenia planu ogólnego na tle infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej

Załącznik 5 – Gminny katalog stref planistycznych