

Nazwa opracowania:

PLAN OGÓLNY GMINY GOZDOWO

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Zleceniodawca: **Gmina Gozdowo**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Daria Zdulska

uprawniona do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Wiktoria Pisarek

uprawniona do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Ewelina Włodarska

uprawniona do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Olha Cherpita

Łódź, lipiec 2026 r.

ZAWARTOŚĆ UZASADNIENIA

- Opis;
- **Załączniki tekstowe do opisu:**
 - wykaz zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków – **zał. 1**,
 - wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków – **zał. 2**,
 - wnioski z audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego – **zał. 3**;
- **Załączniki graficzne do opisu:**
 - uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Gozdowo – **rys. 1**,
 - audyt krajobrazowy – wyrys – **rys. 2**,
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – przeznaczenie terenów – **rys. 3**,
 - obszar zwartej zabudowy (OUZ):
 - zabudowa wg funkcji zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych uwzględniana do wyznaczania OUZ – **rys. 4a**,
 - minimalny OUZ (rdzeń), wynik uzyskiwany automatycznie przy pomocy wtyczki APP2 – **rys. 4b**,
 - wynikowy OUZ z wyróżnionym powiększeniem do maks. 25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4c**,
 - wynikowy OUZ bez wyróżniania powiększenia do maks. 25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4d**;
 - chłonność terenów niezabudowanych – luki w zabudowie z funkcją mieszkaniową w miejscowych planach i OUZ – **rys. 5**.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
1. Przedmiot opracowania	5
2. Podstawy formalno – prawne opracowania.....	6
3. Tryb opracowania	6
4. Materiały wyjściowe.....	7
5. Spis skrótów	8
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	10
1. Podstawowe informacje o gminie.....	10
1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy.....	10
1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego.....	13
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	14
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania.....	16
3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny.....	16
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe	18
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	18
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	19
3.5. Strefy ochronne ujęć wody	19
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	19
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	20
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	21
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	22
3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	22
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	23
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	23
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	24
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	25
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	25
3.16. Obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	26
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	26
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej.....	27
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	27
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	27
4.1. Infrastruktura społeczna	27
4.2. Infrastruktura transportowa	29
4.3. Infrastruktura techniczna.....	31
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	32

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art.72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska.....	33
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	34
III. PODSTAWY DO WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH.....	37
1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	37
2. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)	41
3. Chłonność terenów niezabudowanych.....	46
3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność	46
3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność	50
4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	52
IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	54
1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia.....	54
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego.....	54
3. Strefy planistyczne	60
4. Gminne standardy urbanistyczne.....	63
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	63
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	63
4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	70
4.4. Strefa usługowa	80
4.5. Strefa gospodarcza.....	81
4.6. Strefa produkcji rolniczej	81
4.7. Strefa infrastrukturalna	85
4.8. Strefa zieleni i rekreacji.....	86
4.9. Strefa cmentarzy	87
4.10. Strefa górnictwa	88
4.11. Strefa otwarta	89
4.12. Strefa komunikacyjna.....	89

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Gozdowo, sporządzony na podstawie uchwały Nr VII/45/2024 Rady Gminy Gozdowo z dnia 23 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Gozdowo.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Gozdowo, położonej w północno-zachodniej części województwa mazowieckiego i południowej części powiatu sierpeckiego, posiadającej łączną powierzchnię 126,7 km²¹.

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa mazowieckiego, obszarów chronionych występujących na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Uwzględniono też rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych zgodnych z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w pierwszej kolejności uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obliczoną zgodnie z wzorem zawartym w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767), obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów, na których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

Wyodrębnione w obszarze gminy strefy planistyczne ustalono w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych terenów. Gminny katalog stref planistycznych określa profil funkcjonalny tych stref, wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszego niż wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 marca 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767)).

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 uzupełnień zabudowy, granice terenów o różnych standardach/regulacjach,

¹ Stan na dzień 22.01.2025 r. wg GUS

– atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

Natomiast niniejsze uzasadnienie planu ogólnego zawiera prezentacją uwarunkowań i wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych podjętych przez gminę Gozdowo zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach władztwa planistycznego. Rysunki uzasadnienia przedstawiają uwarunkowania rozwoju przestrzennego z możliwością identyfikacji do poziomu działki ewidencyjnej.

Tekst i rysunki uzasadnienia pozwalają na każdym etapie procedury na porównanie ustaleń planu ogólnego z uwarunkowaniami i wnioskami organów do projektu planu. Forma uzasadnienia jest dostępna dla osób bez dostępu do danych przestrzennych – może być wydrukowane lub opublikowane w formacie pdf.

2. Podstawy formalno – prawne opracowania

Plan ogólny gminy Gozdowo sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz na podstawie uchwały Nr VII/45/2024 Rady Gminy Gozdowo z dnia 23 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Gozdowo.

W opracowaniu uwzględniono wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1175, z 2025 r. poz. 1767) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Gminą Gozdowo i firmą „WMW-projekt” s.c. na sporządzenie planu ogólnego gminy Gozdowo.

3. Tryb opracowania

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z art.13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Załącznik do uchwały o zatwierdzeniu planu ogólnego, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, stanowią dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego (plik gml).

Równoległe do sporządzania planu ogólnego przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w ramach, której sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Dokumentacja prac planistycznych, zawierająca m.in. raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, stanowi zbiór dokumentów potwierdzających przebieg czynności formalnych.

4. Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

Strategie, programy i opracowania planistyczne i specjalistyczne:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzony uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.,
- Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2030 zatwierdzony uchwałą Nr 9/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 lutego 2025 r.,
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze przyjęta uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24.05.2022 r.,
- Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.,
- Strategia Rozwoju Powiatu Sierpeckiego na lata 2021-2027 zatwierdzona uchwałą nr 301.LII.2022 Rady Powiatu Sierpeckiego z dnia 23 września 2022 r.,
- Strategia Rozwoju Gminy Gozdowo na lata 2021 – 2030 zatwierdzona uchwała nr XXX/201/2021 z dnia 26 lutego 2021r.,
- Program Ochrony Środowiska dla gminy Gozdowo do roku 2022, 2017 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Gozdowo – aktualizacja, 2025 r.,
- Program Opieki nad Zabytkami Gminy Gozdowo na lata 2014 – 2017 przyjęty uchwałą Nr 338/XXXVII/14 Rady Gminy Gozdowo z dnia 5 września 2014 r.,
- Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Gozdowo przyjęta zarządzeniem nr 58 Wójta Gminy Gozdowo z dnia 26 sierpnia 2014 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo zatwierdzone uchwałą Nr XXXII/214/2021 Rady Gminy Gozdowo z dnia 17 maja 2021 r.,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Gozdowo;

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna,
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Gozdowo dxf.,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K,
- geoportal krajowy - <https://www.geoportal.gov.pl/>,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,

- mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000;

Dane dostępne w serwisach internetowych i inne źródła:

- Geoportal Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – www.geoportal.gov.pl,
- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Informacyjny System Osłony Kraju Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>,
- Geoserwis Państwowego Instytutu Geologicznego GeoLOG – <https://geolog.pgi.gov.pl>,
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego – <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas>,
- System Danych O Zabytkach Narodowego Instytutu Dziedzictwa – <https://zabytek.pl/pl/mapa>,
- Zdjęcia lotnicze, satelitarne – geoportal.gov.pl,
- Geoportal powiatu sierpeckiego - <https://sierpc.geoportal2.pl/>,
- System Informacji Przestrzennej powiatu sierpeckiego - <https://sierpecki.e-mapa.net/>,
- System Informacji Przestrzennej Gminy Gozdowo - <https://gozdowo.e-mapa.net/>,
- materiały statystyczne oraz analityczno-syntetyczne Urzędu Gminy Gozdowo,
- wnioski instytucji, osób fizycznych i prawnych,
- wytyczne Zleceniodawcy.

5. Spis skrótów

Tabela 1. Skróty użyte w opisie

Stosowany skrót	Objaśnienie skrótu
audyt krajobrazowy	Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.
ustawa o p.z.p.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
Rozporządzenie z 2023 r.	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767)
Rozporządzenie z 2024 r.	Rozporządzenie 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).
strategia rozwoju gminy Gozdowo	Strategia rozwoju gminy Gozdowo na lata 2021 – 2030 zatwierdzona uchwałą nr XXX/201/2021 z dnia 26 lutego 2021r.
studium uikzp gminy Gozdowo	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XXXII/214/2021 Rady Gminy Gozdowo z dnia 17 maja 2021 r.

miejscowy plan	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana).
-----------------------	---

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Podstawowe informacje o gminie

1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Gozdowo położona jest w południowej części powiatu sierpeckiego, w północno-zachodniej części województwa mazowieckiego, w pobliżu granicy województwa mazowieckiego i kujawsko-pomorskiego.

Jest gminą wiejską o głównej funkcji rolniczej – ok. 84% powierzchni zajmują użytki rolne, ok. 10% powierzchni gminy stanowią lasy, grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią natomiast ok. 4%, wody i inne typy zajmują ok. 2%². Całkowita powierzchnia gminy Gozdowo wynosi 126,7 km², co stanowi 14,79 % powierzchni powiatu sierpeckiego oraz 0,35% powierzchni województwa mazowieckiego³.

Gmina Gozdowo sąsiaduje z następującymi gminami: od północy z gminą Sierpc (powiat sierpecki), od wschodu z gminą Zawidz (powiat sierpecki) i gminą Bielsk (powiat płocki), od południa z gminą Stara Biała (powiat płocki) i gminą Brudzeń Duży (powiat płocki) i od zachodu z gminą Mochowo (powiat sierpecki).

W skład gminy wchodzi 31 sołectw, które obejmują 42 miejscowości.

Tabela 2. Wykaz sołectw na obszarze gminy Gozdowo

L.p.	Sołectwo	Miejscowości wchodzące w skład sołectwa
1	Antoniewo	Antoniewo
2	Białuty	Białuty
3	Bombalice	Bombalice
4	Bonisław	Bonisław
5	Bronoszewice	Bronoszewice, Stradzewo
6	Cetlin	Cetlin
7	Czachorowo	Czachorowo
8	Dzięgielewo	Dzięgielewo
9	Golejewo	Golejewo, Czachowo, Czarnominek, Gnaty
10	Gozdowo	Gozdowo
11	Głuchowo	Głuchowo
12	Kuniewo	Kuniewo
13	Kurówko	Kurówko, Lisie Folwark
14	Kolczyn	Kolczyn
15	Kowalewo Podborne	Kowalewo Podborne
16	Kowalewo	Kowalewo Boguszyce, Kolonia Przybyszewo

² Raport o stanie gminy za rok 2024

³ Stan na rok 2025 wg GUS

17	Kowalewo Skorupki	Kowalewo Skorupki
18	Kozice Smorzewo	Kozice, Smorzewo, Kurowo
19	Lelice	Lelice
20	Łysakowo	Łysakowo
21	Miodusy	Miodusy
22.	Ostrowy	Ostrowy, Wilkowo
23.	Rękawczyn	Rękawczyn, Lisewo Małe, Lisewo Duże
24.	Reczewo	Reczewo
25.	Rogienice	Rogienice
26.	Rogieniczki	Rogieniczki
27.	Rycharcice	Rycharcice
28.	Rempin	Rempin
29.	Węgrzynowo	Węgrzynowo
30.	Zakrzewko	Zakrzewko
31.	Zbójno	Zbójno

Źródło: Dane z Urzędu Gminy Gozdowo, 2025 r. (raport o stanie gminy Gozdowo za rok 2024).

Wg stanu na 31 grudnia 2024 r. gmina była zamieszkiwana przez ok. 5 616 osób⁴.

Siedzibą administracyjną gminy jest miejscowość Gozdowo, położona w odległości 15 km od miasta Sierpca i 25 km od miasta Płocka oraz 120 km od Warszawy.

Wiodącą funkcją rozwojową na obszarze gminy jest rolnictwo. W zakresie rozwoju funkcji rolniczej wskazuje się uprawę zbóż oraz silny rozwój hodowli trzody oraz drobiu, które w ciągu ostatnich lat podlegają silnym koniunkturalnym wahaniom, ze względu na sytuację makroekonomiczną. Gmina wykazuje niski stopień uprzemysłowienia i słabą lesistość – 9,3 %.

W sieci osadniczej gminy wyróżniają się dwie wsie: Gozdowo – lokalny ośrodek, zawierający obiekty usługowe służące mieszkańcom całej gminy i Lelice – ośrodek wspomagający w zakresie obsługi ludności, w których zamieszkuje łącznie 34% mieszkańców gminy. Wsie te mają zwartą strukturę przestrzenną, na którą składają się zabudowa zagrodowa oraz tereny mieszkaniowo – usługowe, w tym usługi publiczne, a także tereny infrastruktury technicznej. Zabudowa wielorodzinna tworząca zwartą strukturę osiedlową występuje w Rempinie i związana jest głównie z funkcjonującym w przeszłości PGR.

Poza Gozdowem, Lelicami i Rempinem i Bonisławiem w gminie dominuje rozproszony typ zabudowy zagrodowej, typowej dla powiatu sierpeckiego. Funkcjonujące zakłady działają głównie w branży rolno-spożywczej oraz usług rolniczych.

⁴ Stan na rok 2024 wg GUS

Poza siecią osadniczą ważnymi elementami funkcjonalnymi obszaru gminy są grunty rolnicze i lasy. Znacząco ingerującym w krajobraz sposobem zagospodarowania jest eksploatacja kruszyw, która kontrybuje się głównie w północnej części gminy.

Na terenie gminy znajdują się obiekty o wartościach historycznych i kulturowych. Do najciekawszych należą kościoły w miejscowościach Gozdowo (w stylu neogotyckim) i Kurowo (w stylu eklektycznym), kaplica cmentarna w Bonisławiu. Atrakcją turystyczną są parki podworskie zlokalizowane w miejscowościach Gozdowo i Lelice oraz okolice miejscowości Zbójno, gdzie występuje ciekawie ukształtowany wał ozu i liczne wyrobiska po eksploatacji kruszywa oraz okolice wsi Ostrowy, gdzie dokonano interesujących odkryć archeologicznych. Ponadto w miejscowościach Białuty i Rękawczyn znajdują się tereny bagienne, mające wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe. Mozaika pól, łąk śródpolnych, dróg i zadrzewień, przepływające przez obszar gminy dwie niewielkie rzeki: Sierpianica i Wierzbica oraz łagodnie ukształtowane tereny tworzą krajobraz sprzyjający rekreacji i wypoczynkowi.

Przez teren gminy przebiega droga wojewódzka DW nr 560, relacji Płock – Sierpc, o długości w gminie ok. 7,8 km. Pozostałą część układu drogowego stanowi 17 dróg powiatowych i 48 dróg gminnych. Przez teren gminy wytrasowana jest linia kolejowa nr 33 relacji Kutno-Brodnica, której długość w gminie wynosi 9,3 km⁵.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną charakteryzuje:

- uporządkowana gospodarka wodno-ściekowa: zaopatrzenie w wodę poprzez dwa ujęcia zlokalizowane w Gozdowie i Lelicach, 98% mieszkańców gminy korzysta z instalacji wodociągowej, odprowadzanie ścieków poprzez zbiorczą sieć i dwie oczyszczalnie ścieków zlokalizowane w Gozdowie i Lelicach, indywidualne rozwiązania realizowane w większości wsi w ramach programu budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i własnych zbiorników bezodpływowych,
- dobra obsługa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną,
- dobra dostępność telefoniczna przewodowa i bezprzewodowa gminy, 3 stacje bazowe telefonii w Gozdowie oraz 1 stacja w Lelicach,
- w zakresie gospodarki odpadami punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Gozdowie,
- tranzytowe sieci: linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 400 kV (Płock - Grudziądz) oraz wysokiego napięcia 110 kV (Płock - Sierpc), 3 gazociągi: DN1400 „Jamał-Europa”, DN300 „Bronowo – Sierpc/Mochowo” i DN100 „Kowalewo Podborne – Mochowo”, rurociąg produktów naftowych relacji Płock – Gdańsk (Rurociąg Pomorski).

⁵ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo

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

Kierunki rozwoju gminy określono w obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy Gozdowo na lata 2021-2030, zatwierdzonej uchwałą nr XXX/201/2021 Rady Gminy Gozdowo z dnia 26 lutego 2021 r.

W dokumencie tym zdefiniowano:

– wizję rozwoju:

„ *Gmina Gozdowo – nowoczesna, ekologiczna, przyjazna inwestorom, otwarta na potrzeby mieszkańców.* ”

– misję rozwoju:

„ *Poprawa warunków życia mieszkańców i jakości usług publicznych w oparciu o partnerską współpracę na rzecz trwałego i zrównoważonego rozwoju Gminy Gozdowo.* ”

Na podstawie diagnozy stanu Gminy Gozdowo, jej sytuacji gospodarczej, społecznej i przestrzennej oraz uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, a także dążąc do osiągnięcia stanu gminy opisanego w wizji rozwoju określono 4 cele strategiczne:

- Cel strategiczny I – Zwiększenie innowacyjności i konkurencyjności gospodarki lokalnej oraz dostępności komunikacyjnej,
- Cel strategiczny II – Podniesienie standardu życia mieszkańców w wymiarze środowiskowym, komunalnym i społecznym,
- Cel strategiczny III – Integracja społeczna i wzrost aktywności mieszkańców,
- Cel strategiczny IV – Partnerstwo na rzecz zrównoważonego rozwoju.

Do ich realizacji wskazano niżej wymienione cele operacyjne.

Tabela 3. Cele operacyjne

Lp.	1	2	3	4
Cele strategiczne	1. Zwiększenie innowacyjności i konkurencyjności gospodarki lokalnej oraz dostępności komunikacyjnej	2. Podniesienie standardu życia mieszkańców w wymiarze środowiskowym, komunalnym i społecznym	3. Integracja społeczna i wzrost aktywności mieszkańców	4. Partnerstwo na rzecz zrównoważonego rozwoju
Cele operacyjne	1.1. Pobudzenie rozwoju gospodarczego i inwestycyjnego	2.1. Poprawa warunków życia i bezpieczeństwa na terenie gminy przy wykorzystaniu istniejących zasobów	3.1. Rozwój kapitału ludzkiego	4.1. Doskonalenie, jakości zarządzania w administracji

	1.2. Podniesienie poziomu przedsiębiorczości mieszkańców i aktywizacja zawodowa	2.2. Rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej	3.2. Tworzenie przestrzeni publicznej sprzyjającej integracji mieszkańców	4.2. Umiejętne odpowiadanie na potrzeby różnych grup mieszkańców, przedsiębiorców i turystów
	1.3. Podniesienie konkurencyjności gospodarki lokalnej	2.3. Wspieranie rozwoju usług społecznych i zdrowotnych	3.3. Promocja i zachowanie dziedzictwa kulturowego oraz aktywizacja kulturalna mieszkańców	3.3. Realizacja projektów partnerskich
	1.4. Wzmacnianie dostępności komunikacyjnej	2.4. Tworzenie warunków dla poprawy środowiska naturalnego oraz podniesienie świadomości ekologicznej mieszkańców	3.4. Tworzenie warunków do rozwoju sportu i rekreacji	

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Gozdowo na lata 2021-2030

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Dla obszaru województwa mazowieckiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzony uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (zwany dalej Planem). W Planie wyznaczono obszary funkcjonalne zawierające się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze.

Gmina Gozdowo podobnie jak prawie cały obszar płocki, w którym zawiera się powiat sierpecki, położona jest w obszarze określonym, jako „o najniższym poziomie dostępu do usług publicznych”.

Gmina Gozdowo położona jest w obszarze funkcjonalnym „wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych”. Obejmuje on obszary położone peryferyjnie, o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego, w niewielkim stopniu uczestniczące w procesach rozwojowych kraju. Istotne bariery rozwoju tych obszarów obejmują:

- niską dostępność do usług publicznych,
- zdekapitalizowane tkanki osadnicze,

- zagrożenie walorów przyrodniczych w procesie gwałtownego poszukiwania alternatywnych dróg rozwoju,
- słabą, jakością infrastruktury technicznej.

Funkcjonowanie tego rodzaju obszarów polega na niewyspecjalizowanym rolnictwie, a także agroturystyce z wykorzystaniem m.in. wartości kulturowej lub innych obszarów gospodarki.

Dla tych obszarów wskazano następujące zasady zagospodarowania:

- poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów,
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych),
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych,
- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków,
- poprawa bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć,
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług,
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych,
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

Na obszarze gminy Gozdowo w Planie wskazano:

- modernizację układu kolejowego, w tym linii nr 33 Płock - Sierpc,
- w zakresie polityki rozwoju systemów infrastruktury energetycznej: utrzymanie linii 400 kV relacji Płock Kruszczevo – Grudziądz oraz budowę linii 400 kV relacji Płock – Olsztyn Mątki,
- w zakresie polityki rozwoju systemów infrastruktury gazowej: utrzymanie gazociągu tranzytowego DN 1400 „Jamał-Europa” oraz gazociągu DN 300/100 „Bronowo –Sierpc/Mochowo”,
- w zakresie polityki rozwoju systemów infrastruktury przesyłu paliw płynnych: ropociąg DN 800 Płock – Gdańsk (Rurociąg Pomorski),

- w zakresie gospodarki odpadami: budowa i utrzymywanie urządzeń służących do odzysku i unieszkodliwiania odpadów (w tym ich składowania) na terenie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych zlokalizowanego w Gozdowie pod adresem: ul. Krystyna Gozdawy 12,
- ochrona oraz zachowanie dla przyszłych pokoleń dóbr kultury współczesnej w Gozdowie i Lelicach,
- w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej: zapewnienie odpowiedniej przepustowości dla cieków Zbójno - koryta w km 2+680 – 12+574 gm. Sierpc i Gozdowo oraz udrożnienie koryta rzeki Wierzbica – w km 25+955–31+475 wraz z odbudową budowli regulacyjnych i przebudową przepustów.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie gminy Gozdowo występują następujące formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13, 426):

Użytki ekologiczne

Na terenie gminy Gozdowo zlokalizowane jest 8 użytków ekologicznych:

- Użytek 736 – teren zabagniony na siedlisku LMb, położony w miejscowości Cetlin na działce nr ew.212/7, o powierzchni 0,28 ha,
- Użytek 743 – teren zabagniony na siedlisku Bw, położony w miejscowości Zbójno na działce nr ew. 94, o powierzchni 0,46 ha,
- Użytek 744 – teren zabagniony zlokalizowany na siedlisku Ol, położony w miejscowości Bonisław na działce nr ew. 1/271, o powierzchni 7,49 ha,
- Użytek 745 – teren zabagniony zlokalizowany na siedlisku Ol, położony w miejscowości Bonisław na działce nr ew. 1/272, o powierzchni 3,14 ha,
- Użytek 778 – teren zabagniony na siedlisku LMb, położony w miejscowości Rękawczyn na działce nr ew. 74/280, o powierzchni 0,76 ha,
- Użytek 779 – teren zabagniony na siedlisku Ol, położony w miejscowości Rękawczyn na działce nr ew. 74/280, o powierzchni 0,28 ha,
- Użytek 780 – teren zabagniony na siedlisku Ol, położony w miejscowości Rękawczyn na działce nr ew. 74/280, o powierzchni 0,18 ha,
- Użytek 781 – teren zabagniony na siedlisku Ol, położony w miejscowości Rękawczyn na działce nr ew. 74/280, o powierzchni 0,24 ha.

Wszystkie wyżej wymienione użytki ekologiczne zostały ustanowione na podstawie Rozporządzenia Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.04.2003 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 6.05.2003 Nr 121 poz. 2958).

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Gozdowo występuje 7 pomników przyrody:

Tabela 4. Wykaz pomników przyrody

L.p.	Położenie	Dz. nr ew. / położenie, właściciel	Szt.	Opis	Wysokość [m]	Tytuł aktu prawnego
1.	Antoniewo	36/1 i 39/1 Pas drogowy Sierpc-Gozdowo, Zarząd Dróg Powiatowych Sierpc	1	Dąb szypułkowy - Quercus robur	24	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16.05.2007 r. Nr 89, poz. 2100
2.	Gozdowo	25/2 Teren prywatny	1	głaz narzutowy	0,2	Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu płockiego
		112/13 Park (Gmina Gozdowo)	1	grupa 3 drzew Lipa drobnolistna - Tilia cordata	28	Rozporządzenie Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu sierpeckiego
3.	Rempin	87 Teren prywatny	1	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	21	Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu sierpeckiego
4.	Kolczyn	33/3 Park	1	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	25	Rozporządzenie Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu sierpeckiego
5.	Lelice	62/8 Park – grupa drzew (własność prywatna)	1	Modrzew europejski - Larix decidua	19	Rozporządzenie Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu sierpeckiego
			1	Dąb szypułkowy - Quercus robur	23	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GDOŚ.

Do innych obszarów chronionych na terenie gminy Gozdowo należą:

Lasy ochronne

Większość lasów stanowiących własność Skarbu Państwa pełni funkcję lasów ochronnych chronionych na podstawie przepisów o lasach. Ustanowiono je Zarządzeniem Nr 207 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 września 1995 r. w sprawie uznania za ochronne lasów stanowiących

własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Płock. W północno-wschodniej, południowej i południowo-wschodniej części gminy (w granicach sołectw: Cetlin, Bombalice, Łysakowo, Rycharcice oraz Węgrzynowo) znajdują się lasy wodochronne.

Większość pozostałych obszarów leśnych należących do Lasów Państwowych uznano za lasy ochronne ze względu na drzewostany uszkodzone na skutek działalności przemysłu. Część wykazuje uszkodzenia przemysłowe (II strefa zagrożenia).

Korytarze ekologiczne

Teren gminy położony jest poza zasięgiem korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym ważnym dla migracji. Na terenie gminy znajduje się szereg korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym, położonych w obniżeniach dolinnych znajdujących się po wschodniej i zachodniej stronie wału morenowego.

3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

Obszary szczególne zagrożenia powodzią

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami i na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, sporządzonej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, udostępnionej do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. stwierdzono, że na terenie gminy Gozdowo występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$),
- obszar, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$).

Ww. obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny położone nad rzekami Wierzbicą i Sierpianicą.

Teren gminy Gozdowo nie znajduje się na:

- obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

Wały przeciwpowodziowe

W gminie Gozdowo nie występują wały przeciwpowodziowe.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl przepisów Prawa Wodnego 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, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych: fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwerozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Na terenie gminy Gozdowo tereny zmeliorowane zajmują ponad 46,3% całkowitej powierzchni gminy, ich łączna powierzchnia wynosi ok. 5472 ha⁶. Sieć melioracyjna najbardziej rozbudowana jest w zachodniej i południowo-zachodniej części gminy. Niewielki stopień zmeliorowania w odniesieniu do całkowitej powierzchni sołectwa zaobserwowano w miejscowościach położonych w środkowej części gminy.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z Systemem Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Gozdowo nie zarejestrowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, osuwisk oraz terenów, na których występują te ruchy.

3.5 Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Gozdowo znajdują się 2 ujęcia komunalne wód czwartorzędowych, będące podstawą zasilania wodociągów gminnych i służące do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę. Są to ujęcia w miejscowościach:

- Gozdowo, dwie studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach wodnych w kat. B, $Q_e = 88,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 8,1 \text{ m}$,
- Lelice – dwie studnie głębinowe (eksploatacyjna i awaryjna) o zatwierdzonych zasobach wodnych w kat. B, $Q_e = 96,5,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 6,8 \text{ m}$.

Dla ww. ujęć ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej od 8 do 10 m licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody, która nie wykracza poza obszar działki, na której zlokalizowane jest ujęcie wody. Nie ustanowiono stref ochrony pośredniej.

3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności,

⁶ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo

które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Gozdowo nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy w gminie Gozdowo występuje 10 terenów górniczych i 10 obszarów górniczych.

Tereny i obszary górnicze

Tabela 5. Tereny górnicze

Lp.	Nr ID terenu górniczego	Nazwa terenu	Nazwa złoża	Powierzchnia terenu [ha]
1.	14015	Węgrzynowo III	Węgrzynowo III	1,61
2.	21038	Zbójno VI	Zbójno	7,71
3.	16350	Węgrzynowo IV	Węgrzynowo IV	3,74
4.	17948	Węgrzynowo V	Węgrzynowo V	1,88
5.	19965	Węgrzynowo VI – Pole A	Węgrzynowo VI	3,62
6.	8392	Zbójno IIA	Zbójno II	11,64
7.	20896	Węgrzynowo VII	Węgrzynowo VII	1,76
8.	21309	Ostrowy V-1	Ostrowy V-1	2,41
9.	19965	Węgrzynowo VI – Pole B	Węgrzynowo VI	1,19
10.	20510	Ostrowy XIV	Ostrowy XIV	1,63

Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu Midas.

Tabela 6. Obszary górnicze

Lp.	Nr ID obszaru górniczego	Nazwa terenu	Nazwa złoża	Powierzchnia terenu [ha]
1.	14015	Węgrzynowo III	Węgrzynowo III	1,61
2.	21038	Zbójno VI	Zbójno	7,71
3.	16350	Węgrzynowo IV	Węgrzynowo IV	1,96
4.	17948	Węgrzynowo V	Węgrzynowo V	1,66
5.	19965	Węgrzynowo VI – Pole A	Węgrzynowo VI	3,38
6.	8392	Zbójno IIA	Zbójno II	11,64
7.	20896	Węgrzynowo VII	Węgrzynowo VII	1,65
8.	21309	Ostrowy V-1	Ostrowy V-1	2,41
9.	19965	Węgrzynowo VI – Pole B	Węgrzynowo VI	1,09

10.	20510	Ostrowy XIV	Ostrowy XIV	1,63
-----	-------	-------------	-------------	------

Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu Midas.

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

Udokumentowane złoża kopalin

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy na terenie gminy Gozdowo występuje 20 udokumentowanych złóż kopalin kruszywa naturalnego (piaski i żwiry).

Tabela 7. Udokumentowane złoża kopalin

Lp.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania	Kopalina główna
1.	KN 16352	Kozice-Smorzewo	1,55	złoże eksploatowane okresowo	piaski i żwiry
2.	KN 5833	Ostrowy	1,04	eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
3.	KN 5841	Ostrowy II	1,62	eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
4.	KN 8046	Ostrowy III (pole A i B)	1,37	eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
5.	KN 8047	Ostrowy IV	0,68	eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
6.	KN 21309	Ostrowy V-1	1,69	złoże rozpoznane szczegółowo	piaski i żwiry
7.	KN 19493	Ostrowy XIII	1,47	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
8.	KN 20510	Ostrowy XIV	1,58	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
9.	KN 14015	Węgrzynowo III	1,61	złoże eksploatowane okresowo	piaski i żwiry
10.	KN 16350	Węgrzynowo IV	1,96	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
11.	KN 17948	Węgrzynowo V	1,47	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
12.	KN 19965	Węgrzynowo VI (pole A i B)	4,03	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
13.	KN 20896	Węgrzynowo VII	1,49	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
14.	KN 8253	Wilkowo	1,39	eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
15.	KN 6110	Zbójno	0,92	eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
16.	KN 8392	Zbójno II	11,97	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
17.	KN 10170	Zbójno III	1,47	eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry
18.	KN 19595	Zbójno ML	2,00	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
19.	KN 20614	Zbójno V	1,98	złoże rozpoznane szczegółowo	piaski i żwiry
20.	KN 21038	Zbójno VI	7,71	złoże rozpoznane szczegółowo	piaski i żwiry

Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu MIDAS.

Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne, bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Gozdowo nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani podziemne, bezzbiornikowe magazyny substancji.

3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Gozdowo nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.10 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków przyjętą zarządzeniem nr 58 Wójta Gminy Gozdowo z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Gozdowo na terenie gminy występują:

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków

Tabela 8. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowości	Obiekt	Datowanie	Numer w rejestrze zabytków / data wpisu
1.	Bonisław	Kaplica na cmentarzu grzebalnym	XIX/XX w.	170/1095 data: 10.04.1975
2.	Dzięgielewo	Park dworski	poł. XIX w.	577 data: 23.09.1987 lub 29.09.1987
3.	Gozdowo	Park	XIX w.	242/1514 data: 22.05.1975
4.	Gozdowo	Kościół parafialny p.w. Wszystkich Świętych wraz z otaczającym terenem w obrębie muru cmentarnego	pocz. XX w.	442 data: 13.03.1978
5.	Gozdowo	Dzwonnica	1901-1902	442 data: 13.03.1978
6.	Kurowo	Kościół parafialny p.w. ś.ś. Piotra i Pawła	1866	437 data: 13.03.1978
7.	Lelice	Park dworski	poł. XIX w.	557 data: 20.08.1987

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

Zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Gminna Ewidencja Zabytków gminy Gozdowo zawiera 23 karty adresowe obejmujące:

- 12 obiektów architektury sakralnej i budownictwa,
- 5 parków w Czachowie, Dzięgielewie, Gozdowie, Lelicach, Kolczynie,
- 6 cmentarzy w Bonisławiu, Gozdowie, Kurowie (2), Lisicach Folwarku, Rempinie,

Wykaz ww. zabytków stanowi zał. **nr 1** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Na terenie gminy Gozdowo znajduje się 199 stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Gozdowo.

Wykaz ww. stanowisk stanowi zał. **nr 2** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 2 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak: pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Na terenie gminy Gozdowo za dobra kultury współczesnej uznano:

- Kamień „Pamiętaj o Korzeniach” poświęcony pamięci Jana Pawła II, honorowego obywatela gminy z 2005 r. (Gozdowo),
- Pomnik Pamięci Narodowej upamiętniający mieszkańców Zamordowanych w czasie II wojny światowej z 1972 r. (Lelice),
- Pomnik Pamięci Narodowej upamiętniający miejsce walk oddziału Organizacji Bojowej PPS Frakcja Rewolucyjna z armią carską 10 lipca 1910 r., wybudowany w 1938 r. i zniszczony przez Niemców w czasie II wojny światowej. Fragmenty odnaleziono po 40 latach, pomnik odsłonięto ponownie w 2005 r. (Zbójno).

3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Gozdowo nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Gozdowo występują tereny zamknięte, o których mowa w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 r. poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi. Są to działki pod linią kolejową nr 33 relacji Sierpc-Płock, o łącznej powierzchni 42,87 ha:

- obręb ewidencyjny Gozdowo, nr ew. działki: 94/2, 94/3, 94/4, 94/5, 94/7, 94/8, 94/9, 94/10 i 94/12, powierzchnia 17,19 ha,
- obręb ewidencyjny Kowalewo-Boguszyce, nr ew. działki: 2 i 10, powierzchnia 3,75 ha,
- obręb ewidencyjny Kowalewo-Skorupki, nr ew. działki: 8, powierzchnia 3,86 ha,
- obręb ewidencyjny Kolonia Przybyszewo, nr ew. działki: 16, powierzchnia 0,976 ha,
- obręb ewidencyjny Rycharcice, nr ew. działki: 103, powierzchnia 5,75 ha,
- obręb ewidencyjny Rycharcice Gnaty, nr ew. działki: 31, powierzchnia 2,23 ha,
- obręb ewidencyjny Węgrzynowo, nr ew. działki: 36, powierzchnia, 8,09 ha.

Na terenie gminy Gozdowo nie występują tereny zamknięte wymienione w Decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej z 2024 r. poz. 115).

3.13 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Gozdowo do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które opisano w pkt 3.2,
- strefy ochrony bezpośredniej dla ujęć wody w Gozdowie i Lelicach,
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - najwyższych napięć 400 kV Płock - Grudziądz szerokości 80,0 m (po 40,0 m na każdą stronę od osi linii), w którym obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej, lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych, zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu, zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m,
 - wysokiego napięcia 110 kV relacji Płock - Sierpc szerokości 30,0 m (po 15,0 m na każdą stronę od osi linii), w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m,
- strefa kontrolowana gazociągów wysokiego ciśnienia DN 1400 „Jamał - Europa”, DN300 „Bronowo-Sierpc/Mochowo” i DN100 „Kowalewo Podborne-Mochowo” z odgałęzieniem do Gozdowa, szerokość strefy wg przepisów odrębnych,
- strefa bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 800 szerokości 20,0 m (po 10,0 m na każdą stronę od osi), w których obowiązują warunki zagospodarowania wg przepisów odrębnych,
- strefy ochrony sanitarnej 50,0 m i 150,0 m od czynnych cmentarzy, zlokalizowanych w miejscowościach: Gozdowo, Bonisław, Kurowo, w których obowiązują warunki zagospodarowania wg przepisów odrębnych,

- powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN) o numerze z rejestru NAV/N/B/1142/0/2013 – dotyczące ograniczenia wysokości zabudowy związanego z ochroną lotniczych urządzeń naziemnych przed zakłóceniami.

3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, remediacji

Pojęcie rehabilitacji dotyczy głównie obszarów wymagających przekształceń, odnowy oraz modernizacji obszarów zabudowanych, na których występują niekorzystne zjawiska w tkance architektonicznej. Dotyczy to zarówno poszczególnych budynków, zespołu budynków jak i obudowy poszczególnych ulic.

Na obszarze gminy Gozdowo w wyniku analizy stanu istniejącego, jakości istniejącej zabudowy oraz układu przestrzennego nie wskazuje się obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub remediacji.

Obszary wymagające rekultywacji

Na terenie gminy Gozdowo obszary wskazane do rekultywacji stanowią tereny eksploatacji powierzchniowej złóż, dla których w przyszłości po wyczerpaniu ich zasobów oraz po zakończeniu eksploatacji wskazane jest podjęcie działań mających na celu rekultywację tych terenów w kierunku rolnym, leśnym, wodnym lub rekreacyjnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu.

3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszary zdegradowane

Obszar może zostać wskazany, jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim, co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Delimitację obszaru zdegradowanego określa się analizując wskaźniki opisujące sfery: społeczną, gospodarczą, środowiskową, przestrzenno-funkcjonalną i techniczną.

Gmina Gozdowo nie posiada Gminnego Programu Rewitalizacji i na jej terenie nie zidentyfikowano obszarów zdegradowanych.

Obszary rewitalizacji

Obszar cechujący się szczególną koncentracją zjawisk, branych pod uwagę przy określaniu obszaru zdegradowanego, na którym gmina zamierza prowadzić rewitalizację z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego wyznacza się, jako obszar rewitalizacji. Może on obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może być większy niż 20% powierzchni gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców.

Ponieważ na terenie gminy Gozdowo nie wyodrębniono obszarów zdegradowanych, to również nie wskazano spośród nich obszarów przewidzianych do rewitalizacji.

Jako obiekty i tereny wymagające rewitalizacji wskazuje się:

- zabytkowy dwór w Czachowie,
- budynek po Młynie w Gozdowie – rewitalizacja i zagospodarowanie terenu lub nadanie funkcji mieszkań komunalnych,
- zabytkowy dwór w Lelicach.

3.16 Obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Gmina Gozdowo nie znajduje się w zasięgu obszarów cichych w aglomeracji, ani obszarów cichych poza aglomeracją.

3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne podlegające ochronie

Na obszarze gminy Gozdowo dominują gleby klasy IV oraz III i V, gleby klasy II występują w znacznie mniejszym procencie natomiast gleby klasy I nie występują wcale. W obrębie gruntów rolnych przeważają grunty orne, w tym największy udział mają o IV klasie bonitacyjnej, co świadczy o rolniczym charakterze użytkowania gminy oraz w niewielkiej części łąki i pastwiska.

Tabela 9. Powierzchnia użytków rolnych wg klas bonitacyjnych

L.p.	Klasy bonitacyjne	Powierzchnia [ha]	Udział klas w powierzchni gruntów rolnych [%]
1	II	4,04	0,04
2	III	123,06	1,16
3	IIIa	367,81	3,46
4	IIIb	1702,05	16,03
5	IV	862,35	8,12
6	IVa	3167,20	29,83
7	IVb	1845,98	17,39
8	V	1859,79	17,53
9	VI	681,9049	6,42
10	VIz	2,04	0,02
RAZEM		10616,22	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Strategii rozwoju gminy Gozdowo na lata 2021-2030.

Gleby II - III klasy bonitacyjnej objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, występują przede wszystkim w zachodniej części gminy, chociaż nie tylko. Największe powierzchnie zajmują

w sołectwach: Czachorowo, Kolczyn, Rempin, Rycharcice, Reczewo, Kuniewo. Izolowane powierzchnie znajdują się równomiernie na terenie całej gminy.

Grunty leśne

Powierzchnia gruntów leśnych w gminie Gozdowo wynosi ok. 1246 ha⁷, co stanowi ok. 10% powierzchni gminy. Największe zwarte kompleksy leśne stanowiące własność Skarbu Państwa znajdują się w północnej części gminy, w okolicach miejscowości: Kowalewo Podborne i Zbójno, a także na południu, w rejonie Golejewa oraz na zachodzie w okolicach Rękawczyzna.

Skład gatunkowy lasów jest odmienny od naturalnego. Przeważają monokultury sosnowe, co stwarza dla nich duże zagrożenie (choroby bakteryjne, szkodniki drzew). Lasy w gminie są dość jednorodne, zdominowane przez bory sosnowe: świeży i mieszany, świeży z sosną, rzadziej brzozą w drzewostanie, na ogół I i II klasy wiekowej. Duże kompleksy leśne charakteryzują się większą wilgotnością podłoża, stąd znacznie częściej wśród typów siedliskowych tych lasów pojawiają się bór mieszany wilgotny, ols jesionowy, ols, las wilgotny. Na terenach bardziej suchych las mieszany lub świeży. Dużo większe jest też zróżnicowanie drzewostanu. Częściej pojawiają się brzoza, olcha, jesion, dąb - dotyczy to kompleksów w północno-wschodniej części gminy. Większość lasów w gminie Gozdowo ma duże znaczenie wodochronne. Część wykazuje uszkodzenia przemysłowe (II strefa zagrożenia), co związane jest z emisją zanieczyszczeń do atmosfery z położonego w sąsiedztwie kombinatu rafineryjno - petrochemicznego w Płocku.

3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie ze zbiorom danych przestrzennych dotyczących rejestru zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej udostępnionym przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, na obszarze gminy Gozdowo nie występują żadne zakłady kwalifikujące się do powyższej kategorii.

3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Gozdowo nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409, 1535, 1688).

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

4.1. Infrastruktura społeczna

Oświata i edukacja

Na terenie gminy Gozdowo funkcjonują następujące publiczne placówki:

- Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Gozdowie [1],

⁷ Strategia rozwoju gminy Gozdowo na lata 2021-2030

- Szkoła Podstawowa im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Lelicach [2],
- Publiczne Przedszkole im. Św. Jana Pawła II w Gozdowie [3],
- Publiczne Przedszkole w Lelicach [4],
- Żłobek – Klub Dziecięcy Radosna Kraina w Gozdowie [5].

Młodzież z gminy Gozdowo naukę na poziomie ponadpodstawowym najczęściej kontynuuje w Sierpcu i Płocku.

Kultura

Na obszarze gminy Gozdowo zadania w zakresie kultury realizują:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Gozdowie [6] z Filą w Lelicach [7],
- Gminy Ośrodek Kultury,
- świetlice wiejskie zlokalizowane w sołectwach: Rempin, Golejewo, Cetlin, Dzięgielewo, Rogienice, Bonisław, Kolczyn, Bombalice, Reczewo, Bronoszowice, Lelice, Kurowo, Kowalewo Podborne, Rycharcice, Rękawczyn i Kurówko.

Sport i rekreacja

Na terenie gminy działają następujące obiekty sportowo-rekreacyjne:

- przy Szkole Podstawowej w Gozdowie:
 - hala sportowa,
 - sala gimnastyczna,
 - boisko wielofunkcyjne,
- przy Szkole Podstawowej w Lelicach:
 - sala gimnastyczna,
 - boisko wielofunkcyjne,
- boisko trawiaste w Gozdowie,
- boisko trawiaste w Lelicach,
- boisko trawiaste w Rempinie,
- boisko trawiaste w Ostrowach,
- boisko trawiaste w Cetlinie,
- boisko trawiaste w Bronoszewicach.

Miejscami rekreacji i spędzania wolnego czasu w gminie są:

- „staw” w Gozdowie – okolice zbiornika,
- „staw” w Lelicach – okolice zbiornika,
- park zabytkowy w Gozdowie wraz z terenem przyległym,
- teren przy ul. Jana Pawła II w Gozdowie – w sąsiedztwie Szkoły Podstawowej,

- teren przy byłej Szkole Podstawowej w Ostrowach.

Dodatkowo gmina posiada urządzone miejsca zabaw dla dzieci w miejscowościach: Gozdowo, Lelice, Rempin oraz mniejsze obiekty rekreacyjne we wsiach Cetlin, Kowalewo Podborne, Rogienice, Dzięgielewo, Ostrowy, Bonisław, Bombalice, Czachorowo, Reczewo, Zakrzewko, Kolczyn, Kurówko, Bronoszewice, Zbójno, Głuchowo, Golejewo, Łysakowo.

Ochrona zdrowia i opieka społeczna

W zakresie opieki zdrowotnej i opieki społecznej na terenie gminy działają:

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Gozdowie, przy którym działa poradnia lekarza podstawowej opieki zdrowotnej, gabinet stomatologiczny oraz gabinet ginekologiczno-położniczy [8],
- Ośrodek zdrowia w Lelicach – świadczący usługi z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej oraz opieki stomatologicznej [9],
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Gozdowie [10].

Mieszkalnictwo komunalne

Na zasób lokali komunalnych gminy Gozdowo składają się łącznie 22 lokale, w tym 20 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w: Gozdowie, Lelicach, Rogienicach, Czarnominku, Dzięgielewie, Kolczynie i Rempinie, których średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego w roku 2020 wynosiła 44 m² oraz 2 lokale socjalne zlokalizowane w Rempinie i Czachowie ⁸.

4.2. Infrastruktura transportowa

Transport samochodowy

Na układ drogowy gminy Gozdowo składają się: droga wojewódzka nr 560 (DW560), przebiegająca w kierunku północ-południe, przez województwa kujawsko-pomorskie i mazowieckie, łącząc Brodnicę (DK15) z Bielskiem (DK60), 17 dróg powiatowych oraz 48 dróg gminnych oraz drogi niezaliczone obecnie do żadnej kategorii dróg publicznych.

Układ drogowy gminy zapewnia powiązania zewnętrzne, w tym najważniejsze z Sierpcem – siedzibą powiatu i Płockiem – największym i najważniejszym miastem w tej części województwa realizowane przez drogę wojewódzką i część dróg powiatowych.

Wszystkie drogi, wojewódzka i powiatowe łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy drodze. Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych klas i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu. Ich uzupełnienie stanowią drogi wewnętrzne na terenach rolnych oraz zakładowe na terenach PGL

⁸ Strategia rozwoju gminy Gozdowo na lata 2021-2030

Lasy Państwowe obsługujące nie tylko tereny rolne i leśne, ale również rozproszoną zabudowę siedliskową, pełniąc tym samym funkcje właściwe dla dróg publicznych.

Tabela 10. Wykaz dróg

L.p.	Kategoria drogi	Numer drogi	Relacja	Długość [km]
1.	wojewódzka	DW560	Płock - Sierpc	7,8
2.	powiatowa	3760W	Gozdowo – Bonisław	4,973
3.	powiatowa	5201W	Płock – Żągoty – Bonisław	3,105
4.	powiatowa	3735W	Gozdowo – Piaski	8,059
5.	powiatowa	3767W	Bożewo – Rempin	3,627
6.	powiatowa	3720W	Mochowo – Gozdowo	6,036
7.	powiatowa	3732W	Żuki – Kurowo	0,300
8.	powiatowa	3741W	Lelice – Rogienice – Grąbiec – Rzeszotary – Zawady	4,100
9.	powiatowa	3768W	Rempin – Golejewo	4,658
10.	powiatowa	3754W	Goleszyn – (Węgrzynowo) Leszczynki	0,901
11.	powiatowa	3758W	Lelice – Majki – Słupia	4,878
12.	powiatowa	3761W	Gozdowo – Białyszewo	5,246
13.	powiatowa	3762W	Węgrzynowo – Lisice Folwark	4,916
14.	powiatowa	3763W	Lelice – Białuty	3,779
15.	powiatowa	3766W	Bożewo – Głuchowo	2,210
16.	powiatowa	3769W	Kuskowo – Jaczewo	3,555
17.	powiatowa	6914W	Drobin - Lelice	3,322
18.	powiatowa	3704W	PKP Gozdowo - Proboszczewice	5,448

Źródło: opracowanie własne na podstawie Strategii rozwoju gminy Gozdowo na lata 2021-2030.

Transport kolejowy

Przez teren gminy przebiega pierwszorzędna jednotorowa linia kolejowa nr 33 relacji Kutno – Brodnica, zaliczana do linii o znaczeniu lokalnym. Linia ta centralnie przecina obszar gminy z północy na południe, a jej długość w gminie wynosi 9,3 km⁹. Przystanek kolejowy znajdujący się w miejscowości gminnej dziennie obsługuje pociągi osobowe relacji Sierpc – Płock.

Transport lotniczy

Na terenie gminy Gozdowo nie występuje infrastruktura związana z transportem lotniczym.

Transport wodny

Na terenie gminy Gozdowo nie występuje infrastruktura związana z transportem wodnym.

⁹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo

4.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Gozdowo do głównych obiektów i sieci infrastruktury technicznej należą:

Zaopatrzenie w wodę:

- 2 komunalne ujęcia wody (opisane w pkt 3.5),
- sieć wodociągowa długości 174,4 km¹⁰.

Odprowadzania ścieków komunalnych:

- 2 oczyszczalnie ścieków w Gozdowie i Lelicach o łącznej przepustowości 400 m³/d,
- sieć kanalizacji, obsługująca większe miejscowości: Gozdowo, Rempin osiedle i wieś oraz część miejscowości: Rękawczyn, Lelice, Bonisław i Zbójno. Transport ścieków do oczyszczalni ścieków odbywa się przewodami tłocznymi, za pomocą przepompowni oraz grawitacyjnie. Długość sieci kanalizacyjnej 38,6 km¹¹,
- własne bezodpływowe zbiorniki na ścieki w miejscowościach z rozproszoną zabudową, które zostały objęte programem budowy przydomowych oczyszczalni: Bombalice, Cetlin, Czachowo, Czachorowo, Czarnominek, Dziegielewo, Głuchowo, Gnaty, Golejewo, Kolczyn, Kowalewo Boguszyce, Kowalewo Podborne, Smorzewo, Kozice, Kuniewo, Kurowo, Kurówko, Lisice Folwark, Lisewo Małe, Lisewo Duże, Łysakowo, Miodusy, Ostrowy, Rogienice, Rogieniczki, Węgrzynowo, Wilkowo, Zakrzewko, a także fragmenty miejscowości, które są częściowo objęte kanalizacją sanitarną: Gozdowo, Rempin, Rękawczyn, Lelice, Zbójno i Bonisław.

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- linia najwyższych napięć 400 kV relacji Płock Kruszewo – Grudziądz,
- linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Płock – Sierpc,
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV zaopatrujące gminę w energię elektryczną,
- planowana budowa linii 400 kV relacji Płock – Olsztyn Mątki,
- planowana budowa dwutorowej linii najwyższych napięć 400 kV relacji Grudziądz -Płock.

Zaopatrzenie w gaz:

- tranzytowe gazociągi wysokiego ciśnienia:
 - DN 1400 „Jamał - Europa”,
 - DN 300 „Bronowo-Sierpc/Mochowo”,
 - DN 100 „Podborne-Mochowo” z odgałęzieniem do Gozdowa zasilającym miejscowość Gozdowo,
- sieć gazowa o długości 34,157 km¹².

Zaopatrzenie w energię ciepłą:

¹⁰ GUS BDL stan na rok 2024

¹¹ GUS BDL stan na rok 2024

¹² GUS BDL stan nr rok 2024

- 1 kotłownia zbiorcza w miejscowości Rempin obejmująca 8 bloków mieszkalnych,
- kotłownie lokalne oraz paleniska indywidualne nadal zasilane głównie węglem, drewnem, olejem opałowym oraz gazem propan-butan.

Telekomunikacja:

- linia światłowodowa i stacja zasuw SZ1 Gozdowo (działka nr ew.77/1, obręb Kolonia Przybyszewo),
- 3 stacje bazowe o wysokości masztu ok. 40 m zlokalizowane na działkach nr ew. 290/3, 72/2 i 16/5 w miejscowości Gozdowo i 1 stacja bazowa na działce nr ew. 164/2 w miejscowości Lelice.

Gospodarka odpadami:

- Gminny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w miejscowości Gozdowo na terenie Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej.

Przesył paliw płynnych:

- ropociąg DN 800 Płock – Gdańsk (Rurociąg Pomorski) łączący Bazę Surowcową w Płocku z Bazą Manipulacyjną w Gdańsku odgałęzienie rurociągu „Przyjaźń”,
- planowana druga nitka ww. rurociągu – wydana decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym p.n. „Budowa rurociągu ropy naftowej Gdańsk-Płock wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi” (z wykorzystaniem trasy istniejącego ropociągu).

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

Dla województwa Mazowieckiego obowiązuje „Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego” zatwierdzony uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r., w którym określono występujące krajobrazy i ustalono lokalizację krajobrazów priorytetowych.

Na terenie gminy Gozdowo zidentyfikowano:

- 4 typy krajobrazu (spośród 13 zidentyfikowanych w województwie):
 - bagienno – łąkowe – głównie bezleśne (oznaczone symbolem 2),
 - leśne (oznaczone symbolem 3),
 - wiejskie (oznaczone symbolem 6),
 - podmiejskie i osadnicze (oznaczone symbolem 8);
- 6 podtypów krajobrazu (spośród 40 zidentyfikowanych w ramach ww. typów krajobrazu):
 - krajobraz bagienno-łąkowy – głównie bezleśny – z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (oznaczone symbolem 2a),
 - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk borowych (oznaczone symbolem 3a),
 - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk lasowych (oznaczone symbolem 3b),

- krajobraz wiejski – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk (oznaczone symbolem 6b),
- krajobraz wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (oznaczone symbolem 6d),
- krajobraz podmiejski i osadniczy – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (oznaczone symbolem 8c);
- 11 krajobrazów:
dla 2 z nich sformułowano wnioski i rekomendacje w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazu, które zawiera **zał. nr 3** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

W ww. audycie na terenie gminy Gozdowo nie zidentyfikowano żadnego krajobrazu priorytetowego.

Zasięgi ww. krajobrazów przedstawia wyrys z audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego – **rys. 2** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art.72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska

Przy formowaniu ustaleń niniejszego planu ogólnego – rodzaju i delimitacji poszczególnych stref planistycznych uwzględnia się uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska pod kątem utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zgodnie z powyższym uwzględnia się uwarunkowania wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Gozdowo, wynikające przede wszystkim z art. 72 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1080, 1080, 1863). Uwzględnia się wnioski wynikające z kompleksowej oceny warunków fizjograficznych terenu gminy pod kątem jego przydatności dla różnych funkcji, dotyczące m.in.:

- w zakresie przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych:
 - ochrony gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej II-IV, generalnie obszar położony od Rycharcic poprzez Łysakowo, Bonisław i Lelice do Cetlina i Rogieniczek charakteryzujący się wprawdzie często dużym rozdrobnieniem gleb wysokich klas bonitacyjnych, ale wzajemnie przenikających się, w sumie tworzących rozległe zwarte obszary i wykorzystywanie ich do zrównoważonej gospodarki rolnej,
 - wykorzystywania dla lokalizowania zabudowy kubaturowej o różnych funkcjach terenów o korzystnych warunkach ukształtowania (spadki poniżej 5%), zwłaszcza dla rozwoju poszczególnych większych miejscowości: Gozdowa, Lelic, Bonisławia i Rempina. Potencjalne zainwestowanie powinno w maksymalnym stopniu tworzyć zwartą strukturę jednostek osadniczych,
 - ochrony przed zainwestowaniem ciągów dolinnych i obniżeń terenowych z użytkami zielonymi - terenów o niekorzystnych warunkach dla posadowienia zabudowy, zwłaszcza w odniesieniu do obszarów

szczególnego zagrożenia powodzią. Grunty te najbardziej przydatne są do pełnienia funkcji przyrodniczych i wykorzystania rolniczego w formie ekstensywnej;

– w zakresie zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska w gminie:

- ochrony terenów o szczególnej wartości ekologicznej - w skład których wchodzi doliny rzek (Wierzbicy i Sierpienicy) oraz cieków wraz z towarzyszącymi im terenami łąk i pastwisk, stanowiące lokalne korytarze ekologiczne i wentylacyjno – klimatyczne, ochrony gleb pochodzenia organicznego,
- utrzymania układu przestrzeni otwartych pełniących funkcje ekologiczne z wykorzystaniem istniejących dolin cieków, obniżen terenowych (użytki zielone) tworzących ciągi umożliwiające przewietrzanie oraz odgrywające znaczącą rolę w budowie powiązań zapobiegających rozdrobieniu przestrzennej struktury przyrodniczej,
- ochrony przed zainwestowaniem i pozostawienie w stanie naturalnym terenów lasów,
- wprowadzanie szczególnie na glebach niskich klas bonitacyjnych (rolniczo nieprzydatnych), terenach położonych na obszarach wydmowych powiązań między kompleksami leśnymi w celu zwiększenia powierzchni leśnych mających łagodzący wpływ na klimat,
- respektowania zasad ochrony w odniesieniu do obiektów i terenów objętych ochroną prawną;

– w zakresie ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska i zdrowia ludzi:

- ograniczenia zabudowy terenów otwartych w celu ochrony przed „rozlewaniem się” struktur jednostek osadniczych, skutkującym negatywnymi konsekwencjami dla środowiska i parcelacją terenów otwartych,
- dostosowania obiektów istniejących do wymogów ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniom, stosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych oraz ekologicznych nośników energii w indywidualnych źródłach ciepła.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Gozdowo zostało oszacowane na podstawie wymagań zawartych w 2 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r., zgodnie z wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

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

Prognozowana liczba ludności mieszkańców gminy powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności gmin na lata 2023 – 2060) prognozowana liczba mieszkańców w gminie Gozdowo w 2044 r. wyniesie 4 973 mieszkańców, a powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 4\,973 \times 1,05 = \mathbf{5\,222\ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie - PUM_0

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Gozdowo w 2024 r. wynosiła 160 625 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P_{20}

Wskaźnik P_{20} określający prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według poniższego wzoru:

$$P_{20} = 3 \times P_0 - 2 \times P_{(-10)}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z danymi zgodną z najnowszymi danymi.

$P_{(-10)}$ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (2024 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według najnowszych danych wynosi 28,6 m²/osobę (2024 r.), natomiast zgodnie z danymi powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Gozdowo na jednego mieszkańca 10 lat przed 2024 rokiem, w roku 2014 wynosiła: $P_{-10} = \mathbf{23,2 \frac{m^2}{osobę}}$.

Zgodnie z powyższym prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Gozdowo na jednego mieszkańca wynosi :

$$P_{20} = 3 \times 28,6 - 2 \times 23,2 = 85,8 - 46,4 = \mathbf{39,4\ m^2/osobę}$$

Zgodnie z powyższym zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 5\,222\ os. - \frac{160\,625\ m^2}{39,4 \frac{m^2}{osobę}} = 5\,222\ os. - 4\,077\ os. = \mathbf{1\,145\ osób}$$

Ponieważ w gminie Gozdowo, zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez GUS za 2024 r. liczba mieszkańców wynosi 5 616 osób to jest nie mniej (więcej) niż 5000, ale zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z §3 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r. wynosi więcej niż 1000 osób, to nie zachodzi przypadek opisany w §3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia z 2023 r. zgodnie z którym obliczone zapotrzebowanie wynosi mniej niż 1000 osób.

Tym samym przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi zgodnie z obliczeniami **1 145 osób**.

III. PODSTAWY DO WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Na terenie gminy Gozdowo obowiązuje 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wskazano poniżej:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w centrum wsi Gozdowo gmina Gozdowo zatwierdzony uchwałą **Nr 228/XXXII/98** Rady Gminy w Gozdowie z dnia 17 czerwca 1998 r. (Dz. U. Woj. Płockiego, poz. 103),
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w centrum wsi Lelice gmina Gozdowo zatwierdzony Uchwałą **Nr 227/XXXII/98** Rady Gminy w Gozdowie z dnia 17 czerwca 1998 r. (Dz. U. Woj. Płockiego, poz. 102),
3. Zmiana ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo zatwierdzony Uchwałą **Nr 182/XX/2001** Rady Gminy w Gozdowie z dnia 12 czerwca 2001 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 3 sierpnia 2001 r. poz. 2332),
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo, obejmujący wybrane obszary planistyczne zatwierdzony uchwałą **Nr 180/XXVII/2005** Rady Gminy w Gozdowie z dnia 5 maja 2005 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 16 czerwca 2005 r. poz. 4428),
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo, obejmującego wybrane obszary planistyczne zatwierdzony uchwałą **Nr 233/XXXV/2006** Rady Gminy w Gozdowie z dnia 7 kwietnia 2006 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 29 maja 2006 r. poz. 3284),
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo obejmujące wybrane obszary planistyczne zatwierdzony uchwałą **Nr 120/XII/12** Rady Gminy Gozdowo z dnia 15 czerwca 2012 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 28 sierpnia 2012 r., poz. 6054),
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny gminy Gozdowo zatwierdzony uchwałą **Nr 244/XXVI/13** Rady Gminy Gozdowo z dnia 23 sierpnia 2013 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 10 października 2013 r. poz. 10021),
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Lisewo Małe oraz części obrębów Lisewo Duże, Rękawczyn, Głuchowo, Kozice Smorzewo w gminie Gozdowo zatwierdzony uchwałą **Nr XI/89/15** Rady Gminy Gozdowo z dnia 19 listopada 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 30 grudnia 2015 r. poz. 11692),
9. Miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bonisław, Gozdowo, Kolonia Przybyszewo, Kozice Smorzewo, Kuskowo Bronoszewice, Lelice, Łysakowo, Ostrowy, Rempin, Rękawczyn, Wilkowo, Zbójno, w gminie Gozdowo zatwierdzony uchwałą **Nr XXXIX/292/18** Rady Gminy Gozdowo z dnia 27 lipca 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 28 września 2018 r. poz. 9145),

10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Gozdowo i Kolonia Przybyszewo w gminie Gozdowo zatwierdzony uchwałą **Nr XXXIX/293/18** Rady Gminy Gozdowo z dnia 27 lipca 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 28 września 2018 r. poz. 9135),
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w część obrębu Gozdowo w gminie Gozdowo zatwierdzony uchwałą **Nr XXXIX/294/18** Rady Gminy Gozdowo z dnia 27 lipca 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 25 września 2018 r. poz. 8988),
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bonisław, Gozdowo, Kolonia Przybyszewo, Kozice Smorzewo, Kuskowo Bronoszewice, Rękawczyn, Wilkowo, Zbójno, w gminie Gozdowo zatwierdzony uchwałą **Nr III/17/18** Rady Gminy Gozdowo z dnia 12 grudnia 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dn. 28 grudnia 2018 r. poz. 13069),
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Gozdowo, Lelice, Ostrowy zatwierdzony uchwałą **Nr X/72/2025** Rady Gminy Gozdowo z dnia 20 stycznia 2025 r.
- Dla ww. planów poniżej wskazano przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wraz z powierzchnią terenów, na których ustalono takie przeznaczenie.

Tabela 11. Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej w miejscowych planach

L.p.	Uchwała w sprawie zatwierdzenia planu - obręb	Pow. obszaru objętego planem [ha]	Przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji								
			MW pow. [ha]	MW/U pow. [ha]	MN pow. [ha]	MN/U pow. [ha]	RZM pow. [ha]	RZM/U pow. [ha]	ML pow. [ha]	P/MN pow. [ha]	
1	Nr 228/XXXII/98	4,95	-	-	-	2,08	-	-	-	-	
	Gozdowo										
2	Nr 227/XXXII/98	12,23	-	-	-	8,95	-	-	-	-	
	Lelice										
3	Nr 182/XX/2001										
	Gozdowo	2,67	-	-	-	0,31	-	-	-	-	
	Rękawczyn	0,15	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Wilkowo	2,37	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Suma	5,19	-	-	-	0,31	-	-	-	-	
4	Nr 180/XXVII/2005										

	Golejewo	6,62	-	-	-	6,26	-	-	-		
	Gozdowo	99,23	-	-	-	61,63	-	-	-	2,41	
	Kolczyn	22,44	-	-	-	16,22	-	-	-	-	
	Kolonia Przybyszewo	8,46	-	-	-	0,37	-	-	2,84	-	
	Kozice Smorzewo	4,58	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Lelice	70,39	0,16	-	-	49,64	-	-	-	-	
	Miodusy	1,20	-	-	-	1,20	-	-	-	-	
	Ostrowy	32,41	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Rempin	18,88	1,97	-	0,85	10,49	-	-	2,44	-	
	Rękawczyn	30,12	-	-	-	9,82	-	-	-	-	
	Węgrzynowo	3,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Wilkowo	7,59	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zbójno	28,01	-	-	-	10,47	-	-	-	-	
	Suma	332,93	2,13	-	0,85	166,09	-	-	5,28	2,41	
5	Nr 233/XXXV/2006										
	Bombalice	15,11	-	-	-	11,50	-	-	-	-	
	Bonisław	39,69	-	-	-	24,34	-	-	-	-	
	Czachorowo	12,99	-	-	-	8,20	-	-	-	-	
	Kowalewo Skorupki	7,45	-	-	-	7,16	-	-	-	-	
	Kozice Smorzewo	4,49	-	-	-	1,33	-	-	-	-	
	Kurówko	16,66	-	-	-	15,32	-	-	-	-	
	Kuskowo Bronoszewice	2,82	-	-	-	2,69	-	-	-	-	
	Miodusy	5,59	-	-	-	3,08	-	-	-	-	
	Ostrowy	12,39	-	-	-	10,94	-	-	-	-	
	Rogienice	19,57	-	-	-	14,75	-	-	-	-	
	Rogieniczki	1,87	-	-	-	1,04	-	-	-	-	
	Rycharcice	8,75	-	-	-	5,98	-	-	-	-	
	Suma	147,38	-	-	-	106,33	-	-	-	-	
6	Nr 120/XII/12										
	Gozdowo	6,89	-	-	6,05	-	-	-	-	-	
	Rempin	1,93	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Rękawczyn	1,66	-	-	1,54	-	-	-	-	-	
	Węgrzynowo	8,40	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Wilkowo	1,12	-	-	-	-	-	-	-	-	

	Suma	20,00	-	-	7,60	-	-	-	-	-
7	Nr 244/XXVI/13									
	Antoniewo	1,04	-	-	1,04	-	-	-	-	-
	Bonisław	2,75	-	-	0,34	-	-	-	-	-
	Czachorowo	0,23	-	-	-	-	0,23	-	-	-
	Czachowo	10,84	-	-	9,92	-	-	-	-	-
	Golejewo	11,83	-	-	10,23	-	-	-	-	-
	Gozdowo	17,54	-	-	15,02	-	-	-	-	-
	Głuchowo	2,61	-	-	-	-	2,61	-	-	-
	Kolonia Przybyszewo	1,91	-	-	1,84	-	-	-	-	-
	Kozice Smorzewo	5,58	-	-	-	-	-	-	-	-
	Kuniewo	4,35	-	-	2,85	-	1,22	-	-	-
	Lelice	8,22	-	-	7,05	-	-	-	-	-
	Łysakowo	0,16	-	-	-	-	0,16	-	-	-
	Ostrowy	9,91	-	-	-	-	-	-	-	-
	Węgrzynowo	8,10	-	-	-	-	-	-	0,63	-
Zbójno	5,60	-	-	5,13	-	-	-	-	-	
Suma	90,67	-	-	53,42	-	4,22	-	0,63	-	
8	Nr XI/89/15									
	Głuchowo	90,32	-	-	-	-	1,43	-	-	-
	Kozice Smorzewo	90,13	-	-	-	-	0,19	2,63	-	-
	Lisewo Duże	133,11	-	-	-	-	0,79	6,05	-	-
	Lisewo Małe	108,22	-	-	-	-	4,27	2,48	-	-
	Rękawczyn	113,85	-	-	-	-	0,58	-	-	-
Suma	535,63	-	-	-	-	7,27	11,17	-	-	
9	Nr XXXIX/292/18									
	Gozdowo	5,25	-	-	-	3,40	0,12	-	-	-
	Kuskowo Bronoszewice	0,40	-	-	-	0,40	-	-	-	-
	Lelice	3,42	-	-	-	2,59	0,83	-	-	-
	Łysakowo	0,45	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ostrowy	0,50	-	-	-	0,50	-	-	-	-
	Rempin	32,08	-	-	-	0,61	31,46	-	-	-
Rękawczyn	0,89	-	-	-	-	-	-	-	-	
Suma	42,99	-	-	-	7,50	32,41	-	-	-	
10	Nr XXXIX/293/18									
	Gozdowo	4,36	-	-	-	4,18	-	-	-	-

	Kolonia Przybyszewo	0,81	-	-	-	0,70	-	-	-	-
	Suma	5,17	-	-	-	4,89	-	-	-	-
11	Nr XXXIX/294/18	2,59	-	-	-	1,78	-	-	-	-
	Gozdowo									
12	Nr III/17/18									
	Bonisław	2,42	-	-	-	2,15	-	-	-	-
	Gozdowo	6,19	-	-	-	5,77	-	-	-	-
	Kolonia Przybyszewo	2,28	-	-	-	1,89	0,35	-	-	-
	Kozice Smorzewo	5,12	-	-	-	-	-	-	-	-
	Kuskowo Bronoszewice	0,65	-	-	-	0,65	-	-	-	-
	Rękawczyn	0,33	-	-	-	0,27	-	-	-	-
	Wilkowo	4,39	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zbójno	1,40	-	-	-	-	-	-	-	-
	Suma	22,78	-	-	-	10,73	0,35	-	-	-
13	Nr X/72/2025									
	Gozdowo	2,00	-	0,36	-	0,77	-	-	-	-
	Lelice	23,22	-	-	0,42	7,37	3,06	-	-	-
	Ostrowy	1,54	-	-	1,24	-	-	-	-	-
Suma	26,76	-	0,36	1,66	8,14	3,06	-	-	-	
Suma	1249,27	2,13	0,36	63,52	316,79	47,30	11,17	5,91	2,41	

Źródło: opracowanie własne

Zasięgi ww. obowiązujących planów i ustalone w nich przeznaczenia terenów, w tym dla zabudowy mieszkaniowej przedstawia rys. 3 stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia.

2. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Przyczyny wyznaczania OUZ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 3 ustawy o p.z.p. w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Tym samym ww. obszar jest nieobligatoryjnym elementem planu ogólnego. Jednak zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, z których jeden stanowi, że teren, którego dana decyzja dotyczy, jest położony w obszarze uzupełnienia zabudowy – OUZ.

Ze względu na niepełne pokrycie terenu gminy Gozdowo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na terenach nieobjętych ww. planami w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Sposób wyznaczania OUZ

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie z 2024 r., w części z wykorzystaniem wtyczki APP2 w programie QGIS (wersja 3.34.15), która została udostępniona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departamentu Planowania Przestrzennego.

W celu wyznaczenia granic OUZ wykonano następujące czynności:

Etap I (§1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia z 2024 r.):

- określa się budynki o następujących rodzajach według Klasyfikacji Środków Trwałych:
 - budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - budynki biurowe o symbolu 105,
 - budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. rodzajach budynków pozyskano z następujących baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków (EGIB), pozyskanej z zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Sierpcu, licencja nr G.6642.236.2025_1427_P z dnia 30.01.2025 r.,
- obiektów topograficznych w skali 1:10 000 (BDOT10k), pobranej w dniu 18.03.2025 r.

Lokalizację ww. budynków przedstawia **rys. 4a** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Kolejne opisane poniżej etapy od **II** do **V** zostały wykonane przy pomocy wtyczki APP 2.

Etap II (§1 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia z 2024 r.):

- sprawdzono, które z budynków określonych w etapie I tworzą zgrupowania nie mniej niż 5 budynków (spośród oznaczonych na **rys. 4a**), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu oraz wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w tych zgrupowaniach.

Etap III (§1 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia z 2024 r.):

- do obszarów wyznaczonych w etapie II włączono obszary (enklawy) o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą wyznaczoną w etapie II.

Etap IV (§1 ust.1 pkt 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- wewnątrz obszarów wyznaczonych w wyniku czynności wykonanych w etapach II i III wyznaczono krzywą (bufor ujemny) w odległości 40 m od ich granic.

Etap V (§1 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- od obszarów wyznaczonych w etapie III odjęto bufor ujemny wyznaczony w etapie IV.

Końcowy wynik ww. etapów, tj. minimalny OUZ, przedstawia **rys. 4b** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Etap VIa (§1 ust. 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie V ograniczono uwzględniając lokalne uwarunkowania (nawiązanie do granic działek i istniejącego zagospodarowania) oraz politykę przestrzenną gminy (wyłączono obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego),

Etap VIb (§1 ust. 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie VIa rozszerzono, co przedstawiają **rys. 4c** i **rys. 4d** stanowiące załączniki do niniejszego uzasadnienia, na których oznaczono tereny, o które rozszerzono granice OUZ (dodatkowo wyróżnione kolorem na rys. 4c), zgodnie z zasadą, że granice OUZ (etap VI) mogą zostać maksymalnie rozszerzone o obszar o łącznej powierzchni obliczony wg 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 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu III),

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V)

oraz zgodnie z zasadą, że na użytkach rolnych I-III klasy poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie jest możliwe wyłącznie na obszarach, powstałych w wyniku wykonania etapu III położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

Powierzchnie OUZ wyznaczone wg ww. zasad w podziale na poszczególne obręby ewidencyjne wskazano poniżej.

Tabela 12. Powierzchnia OUZ

Obręb ewidencyjny	Powierzchnie obszarów [ha]					
	P_b	P_u	P_p	A	B	
	Etap III - obszary z buforem 50m i włączonymi enklawami poniżej 5000 m ²	Etap V - obszary po odjęciu buforu 40 m	Powierzchnia maks. dopuszczalnego rozszerzenia OUZ $25\% \times (P_b - P_u)$	Maksymalna dopuszczalna wartość OUZ $(P_u + P_p)$	Faktyczna wartość OUZ wg planu ogólnego $(\text{Etapy VIa} + \text{VIb})$	Porównanie poz. A i B (etap VIb i VIa)
Antoniewo	4,44	0,99	0,86	1,85	4,33	-2,47
Białuty	-					
Bombalice	6,24	1,37	1,22	2,59	2,03	0,55
Bonisław	6,32	1,18	1,28	2,46	2,45	0,01
Cetlin	7,53	1,46	1,52	2,98	2,16	0,82
Czachorowo	-					
Czachowo	-					
Czarnominek	3,87	0,87	0,75	1,62	1,58	0,04
Dzięgielewo	6,25	1,24	1,25	2,49	2,90	-0,41
Głuchowo	3,50	0,61	0,72	1,33	0,92	0,41
Golejewo	4,71	0,90	0,95	1,85	1,94	-0,08
Gozdowo	13,62	2,44	2,80	5,24	6,12	-0,89
Kolczyn	1,04	0,09	0,24	0,33	0,05	0,28
Kolonia Przybyszewo	8,63	1,70	1,73	3,43	3,33	0,10
Kowalewo Boguszyce	4,74	1,12	0,90	2,03	2,01	0,02
Kowalewo Podborne	9,85	2,60	1,81	4,41	5,14	-0,72
Kowalewo Skorupki	2,06	0,60	0,37	0,97	0,76	0,21
Kozice Smorzewo	2,69	0,48	0,55	1,03	1,21	-0,18
Kuniewo	6,38	1,35	1,26	2,61	2,70	-0,09
Kurówko	3,05	0,54	0,63	1,17	0,55	0,62
Kuskowo Bronoszewice	3,87	0,66	0,80	1,46	0,87	0,59

Lelice	3,29	0,71	0,65	1,35	1,42	-0,07
Lisewo Duże	-					
Lisewo Małe	-					
Łysakowo	10,05	1,46	2,15	3,61	2,48	1,13
Miodusy	-					
Ostrowy	0,76	0,11	0,16	0,27	0,18	0,10
Reczewo	2,45	0,41	0,51	0,92	0,15	0,77
Rempin	2,17	0,39	0,44	0,84	0,26	0,58
Rękawczyn	0,97	0,20	0,19	0,39	0,12	0,27
Rogienice	-					
Rogieniczki	-					
Rycharcice	3,72	0,53	0,80	1,33	0,80	0,53
Rycharcice Gnaty	-					
Stradzewo	2,44	0,51	0,48	1,00	0,92	0,07
Węgrzynowo	5,23	0,87	1,09	1,96	2,89	-0,93
Wilkowo	3,14	0,45	0,67	1,12	1,20	-0,07
Zakrzewko	6,12	1,50	1,15	2,65	2,44	0,22
Zbójno	-					
Suma	139,114	27,35	27,94	55,29	53,87	1,42

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższym dla OUZ wyznaczonych w planie ogólnym:

- łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazana w etapie III): **$P_b = 139,11$ ha**
- łączna powierzchnia obszarów w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez ograniczeń terenowych i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazana w etapie V): **$P_u = 27,35$ ha**,
- dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ wyznaczonych na podstawie §1 ust.1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj:

$$P_p = 25\% \times (139,11 \text{ ha} - 27,35 \text{ ha}) = 27,94 \text{ ha}$$

Zgodnie z **rys. 4d** stanowiącym załącznik do niniejszego uzasadnienia łączna faktyczna powierzchnia OUZ wyznaczona w planie ogólnym (poz. 5 w tabeli) wynosi **53,87 ha**, co nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia:

$$\text{OUZ} = 53,87 \text{ ha} < P_u + P_p = 27,35 \text{ ha} + 27,94 \text{ ha} = 55,29 \text{ ha}$$

3. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 1, 2 Rozporządzenia z 2023 r. do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz 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.* Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, zgodnie z którym wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności wyodrębniono tereny niezabudowane – luki w terenach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w OUZ, a następnie oszacowano ich chłonność.

3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego analizą objęto tereny przeznaczone w tych planach dla funkcji mieszkaniowej tj.:

- tereny zabudowy jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami – MN/U,
- tereny zabudowy zagrodowej – RZM,
- tereny zabudowy zagrodowej z usługami – RZM/U,

które przedstawia m.in. **rys. nr 3** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy (ustalanej na podstawie bazy obiektów topograficznych BDOT10k) i przedstawionej na **rys. nr 4a** oraz ortofotomapy określono tereny niezabudowane - luki, które przedstawia **rys. nr 5**, stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia. Określając luki nie uwzględniono terenów niezabudowanych, na których ze względu na zbyt małą powierzchnię, nie ma możliwości realizacji zabudowy, terenów stanowiących potencjalne drogi wynikające z podziału na działki.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów MN, MN/U, RZM i RZM/U:
liczba działek x liczba osób na mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS = liczba osób (chłonność luk)

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfikacji przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN: wg istniejącej lub proponowanej w miejscowych planach parcelacji na działki budowlane,
- dla terenów MN/U, RZM i RZM/U mających formę pasów przyulicznych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokości frontu działki budowlanej wg planów – 25 m.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej ustalonych w obowiązujących miejscowych planach.

Tabela 13. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w miejscowych planach

L.p.	Uchwała zatwierdzająca plan /obręb	MN		MN/U		RZM		RZM-U	
		pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek
1	Nr 228/XXXII/98	-		0,49	6	-		-	
	Gozdowo								
2	Nr 227/XXXII/98	-		3,58	36	-		-	
	Lelice								
3	Nr 182/XX/2001	-		-		-		-	
4	Nr 180/XXVII/2005								
	Golejewo	-		0,71	2	-		-	
	Gozdowo	-		11,70	70	-		-	
	Kolczyn	-		5,07	15	-		-	
	Kolonia Przybyszewo	-		0,06	1	-		-	
	Lelice	-		11,14	64	-		-	
	Miodusy	-		0,27	1	-		-	
	Rempin	-		3,66	20	-		-	
	Rękawczyn	-		1,59	10	-		-	
	Zbójno	-		3,98	3	-		-	
	Suma	-		38,18	186	-		-	
5	Nr 223/XXXV/2006								
	Bombalice	-		3,20	17	-		-	
	Bonisław	-		7,93	29	-		-	
	Czachorowo	-		0,82	6	-		-	

	Kowalewo Skorupki	-	1,00	7	-	-	
	Kozice Smorzewo	-	0,57	1	-	-	
	Kurówko	-	2,94	8	-	-	
	Kuskowo Bronoszewice	-	1,00	6	-	-	
	Miodusy	-	0,85	2	-	-	
	Ostrowy	-	2,55	13	-	-	
	Rogienice	-	1,11	5	-	-	
	Rogieniczki	-	0,54	2	-	-	
	Rycharcice	-	2,82	19	-	-	
	Suma	-	25,33	115	-	-	
6	Nr 120/XII/12						
	Gozdowo	5,65	50	-	-	-	
	Rękawczyn	0,97	5	-	-	-	
	Suma	6,62	55	-	-	-	
7	Nr 244/XXVI/13						
	Bonisław	0,34	1	-	-	-	
	Czachorowo	-	-	-	0,21	1	-
	Czachowo	6,74	55	-	-	-	
	Golejewo	8,61	63	-	-	-	
	Gozdowo	9,95	63	-	-	-	
	Kolonia Przybyszewo	1,10	11	-	-	-	
	Kuniewo	2,85	23	-	-	-	
	Lelice	2,80	27	-	-	-	
	Łysakowo	-	-	-	0,16	1	-
	Zbójno	4,23	20	-	-	-	
Suma	36,64	263	-	0,38	2		
8	Nr XI/89/15						
	Głuchowo	-	-	-	1,43	1	-
	Kozice Smorzewo	-	-	-	-	2,45	12
	Lisewo Duże	-	-	-	0,25	1	2,53 15
	Lisewo Małe	-	-	-	0,30	1	1,39 4
	Suma	-	-	-	1,97	3	6,37 31
9	Nr XXXIX/292/18						

	Gozdowo	-	4,21	5	-	-
	Lelice	-	1,79	17	-	-
	Rempin	-	0,61	2	-	-
	Suma	-	6,61	24	-	-
	Nr XXXIX/293/18					
10	Gozdowo	-	4,72	13	-	-
	Kolonia Przybyszewo	-	0,39	3	-	-
	Suma	-	5,10	16	-	-
11	Nr XXXIX/294/18	-	1,37	15	-	-
	Gozdowo					
	Nr XXXIX/294/18					
12	Bonisław	-	0,47	3	-	-
	Gozdowo	-	4,65	35	-	-
	Kolonia Przybyszewo	-	1,56	9	-	-
	Kuskowo Bronoszewice	-	0,54	8	-	-
	Rękawczyn	-	0,18	2	-	-
	Suma	-	7,40	58	-	-
	Nr X/72/2025					
13	Gozdowo	-	0,40	3	-	-
	Lelice	0,5	3	4,68	37	2,06 15
	Ostrowy	1,14	6	-	-	-
	Suma	1,31	7	5,08	40	-
Suma działek	327		496		20	31
Liczba osób¹³	1017 <i>(1016,97)</i>		1543 <i>(1542,56)</i>		63 <i>(62,2)</i>	97 <i>(96,41)</i>
Suma	2720					

Źródło: opracowanie własne

¹³ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg GUS (2024 r.) wynoszący 3,11

3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w OUZ (pomniejszych o obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wymienionymi w Rozdziale III pkt 3.1) analizą objęto tereny położone w zasięgu OUZ i przeznaczone zgodnie z polityką przestrzenną gminy (studium uikzp) dla funkcji mieszkaniowej tj:

- tereny zabudowy jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy zagrodowej – RZM.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy ustalonej na podstawie bazy obiektów topograficznych BDOT10K przedstawionej na **rys. nr 4a** oraz ortofotomapy określono luki, które przedstawia **rys. nr 5** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów MN, i RZM:

liczba działek x liczba osób na mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS = liczba osób (chłonność luk)

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfikacji przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN wg istniejącej parcelacji na działki lub w przypadków terenów mających formę pasów przyulicznych w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokości frontu działki budowlanej – 20,0 m, dla pozostałych terenów – powierzchnia działki budowlanej w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania w sąsiedztwie,
- dla terenów RZM mających formę pasów przyulicznych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej wg planów – 25,0 m.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na ww. rodzaje zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach.

Tabela 14. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w OUZ

-Lp.	Obręb	MN		RZM	
		pow.	ilość działek	pow.	ilość działek
1	Antoniewo	1,71	12	-	-
2	Białuty	-	-	-	-
3	Bombalice	-	-	-	-
4	Bonisław	-	-	0,25	2
5	Cetlin	-	-	0,13	1
6	Czachorowo	-	-	-	-

7	Czachowo	-	-	-	-
8	Czarnominek	-	-	0,24	1
9	Dzięgielewo	-	-	0,50	3
10	Głuchowo	-	-	0,46	5
11	Golejewo	-	-	0,53	1
12	Gozdowo	-	-	1,45	6
13	Kolczyn	-	-	-	-
14	Kolonia Przybyszewo	0,30	1	0,26	1
15	Kowalewo Boguszyce	-	-	-	-
16	Kowalewo Podborne	-	-	1,59	9
17	Kowalewo Skorupki	-	-	-	-
18	Kozice Smorzewo	-	-	-	-
19	Kuniewo	-	-	1,07	5
20	Kurówko	0,03	1	-	-
21	Kuskowo Bronoszewice	-	-	-	-
22	Lelice	0,32	2	0,24	1
23	Lisewo Duże	-	-	-	-
24	Lisewo Małe	-	-	-	-
25	Łysakowo	-	-	0,09	1
26	Miodusy	-	-	-	-
27	Ostrowy	-	-	-	-
28	Reczewo	-	-	-	-
29	Rempin	-	-	-	-
30	Rękawczyn	-	-	-	-
31	Rogienice	-	-	-	-
32	Rogieniczki	-	-	-	-
33	Rycharcice	-	-	0,19	1
34	Rycharcice Gnaty	-	-	-	-
35	Stradzewo	-	-	-	-
36	Węgrzynowo	-	-	-	-
37	Wilkowo	-	-	0,31	2
38	Zakrzewko	-	-	0,07	1
39	Zbójno	-	-	-	-
suma działek		16		40	
liczba osób		(49,76)		(124,40)	
		50		125	

suma	175
------	-----

Źródło: opracowanie własne

4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w Rozdziale II w pkt 7 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Gozdowo w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 1 145 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$\text{ZAP}_{\min} = 802 \text{ osób a } \text{ZAP}_{\max} = 1\,489 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o pizp, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zgodnie z obliczeniami w Rozdziale III pkt 3 niniejszego uzasadnienia planu ogólnego łączna chłonność terenów niezabudowanych – luk w gminie wyrażona w liczbie osób wynosi:

Tabela 15. Chłonność terenów niezabudowanych

Tereny niezabudowane	Chłonność [osoby]
Chłonność luk w zabudowie w miejscowych planach	2 720
Chłonność luk w zabudowie w OUZ	175
Suma	2 895

Źródło: opracowanie własne

Ponieważ ww. wartość chłonności terenów niezabudowanych – luk w gminie Gozdowo znacząco przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową tj. przewyższa ustalony limit 130% w wysokości **2 895 osoby** to zgodnie z przepisami **brak możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, ustawy o p.z.p. tj. zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jed-**

norodzinnej i zagrodowej poza terenami, objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz poza terenami położonymi w OUZ oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o p.z.p.

IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia

Charakter planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym dla całej gminy, który będzie zastępować dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przeciwieństwie do zastępowanego dokumentu jest aktem prawa miejscowego.

Postanowienia planu ogólnego będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie ww. decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie na wskazanych w planie ogólnym OUZ.

Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się urbanizacji.

Zgodnie z obecnymi przepisami nieprzekraczalny termin uchwalenia planów ogólnych ustalono na 31 sierpnia 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy tracą moc, a brak planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie prac planistycznych na obszarze danej jednostki tj. sporządzania nowych miejscowych planów lub zmian już obowiązujących, a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy bez wcześniejszego określenia OUZ.

Cel sporządzania planu ogólnego

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Gozdowo jest ustalenie funkcji, jakie mogą być dla poszczególnych terenów dopuszczone w miejscowych planach oraz ustalenie podstawowych wskaźników dotyczących kształtowania zagospodarowania tych terenów i które będą musiały być uwzględnione w miejscowych planach.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o p.z.p. w planie ogólnym gminy Gozdowo określa się:

- strefy planistyczne wg zamkniętego katalogu tych stref zawartego w art. 13c ustawy o p.z.p.,
- profil funkcjonalny stref planistycznych i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o p.z.p.), ustalone zgodnie z §2 Rozporządzenia z 2023 r.
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla stref, o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy o p.z.p.).

2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy Gozdowo,
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Podstawy do podziału gminy na strefy planistyczne stanowiły:

- uwarunkowania rozwoju przestrzennego opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, w tym w zakresie typów i podtypów krajobrazów wyodrębnionych w audycie krajobrazowym, przedstawione na **rys. nr 1 i rys. nr 2** stanowiących załączniki graficzne do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego,
- polityka przestrzenna gminy i kierunki rozwoju przestrzennego ustalone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo zatwierdzone uchwałą Nr XXXII/214/2021 Rady Gminy Gozdowo z dnia 17 maja 2021 r.,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w Rozdziale III pkt 1.

Dodatkowo dla ustalenia poszczególnych stref planistycznych, w tym z zabudową mieszkaniową, brano pod uwagę wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt planu ogólnego.

Sposób uwzględniania uwarunkowań rozwoju przestrzennego

Uwarunkowania, opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia, uwzględniono w planie ogólnym następująco:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Użytki ekologiczne, lasy ochronne w zagospodarowaniu tych obszarów uwzględnia się konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego poprzez dobór stref planistycznych i wskaźników zagospodarowania uwzględniających ochronę ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych, możliwość zwiększenia stopnia pokrycia terenów drzewostanami czy ochronę stanowisk chronionych gatunków roślin, ptaków i zwierząt;

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Ww. obszary występują w południowej części gminy Gozdowo (fragmenty obrębów Gozdowo, Golejowo i Czachowo) położone są w dolinie rzeki Wierzbica oraz we wschodniej części gminy położone w dolinie rzeki Sierpienicy (fragmenty obrębów Cetlin i Reczewo) i obejmujące przede wszystkim tereny łąk i pastwisk chroni się przed zabudową poprzez wprowadzanie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych;

- obszary gruntów zmeliorowanych

Urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, zlokalizowane głównie w zachodniej i południowo zachodniej części gminy, niewielki stopień gruntów zmeliorowanych występują także w miejscowościach położonych w środkowej części gminy generalnie chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych;

- strefy ochronne ujęć wody

Ustanowione dla komunalnych ujęć w obrębach: Gozdowo i Lelice uwzględnia się poprzez wprowadzenie strefy infrastrukturalnej SI, odpowiedni dobór wskaźników zagospodarowania, a także niekolizyjnego zagospodarowania – stref planistycznych w sąsiedztwie ww. ujęć;

– tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin

Ww. tereny i obszary górnicze zlokalizowane są w północnej części gminy w obrębach: Kozice Smorzewo, Ostrowy, Węgrzynowo oraz Zbójno chroni się przed innym użytkowaniem niż wydobywanie kopaliny poprzez wprowadzenie strefy górnictwa SG, ograniczenie zasięgu stref z zabudową oraz ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy lub w odniesieniu do części udokumentowanych złóż, bez ustalonych terenów i obszarów górniczych ze względu na ochronę walorów przyrodniczych strefy otwartej SO;

– zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Zabytkowe zespoły parków dworskich w obrębach: Dzięgielewo, Kolczyn, Gozdowo i Lelice uwzględnia się poprzez wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji z profilami dodatkowymi uwzględniającymi możliwości wykorzystania tych terenów. Dla ww. parków ustalono zwiększony udział powierzchni biologicznie czynnej. Ekspozycję obiektów zabytkowych uwzględniono poprzez ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, ograniczenie w wysokości zabudowy lub wprowadzenie strefy otwartej SO w celu ochrony widoku.

Ochronę stanowisk archeologicznych respektuje się poprzez uwzględnienie przy ustalaniu stref planistycznych aktualnego stanu zachowania i zagospodarowania tych stanowisk, a w przypadku przeznaczania obszarów stanowisk archeologicznych oraz zabudowy poprzez ustalenie w miarę możliwości odpowiednich wskaźników zagospodarowania uwzględniających powyższe lokalizacje;

– obszary ograniczonego użytkowania

Ww. obszary obejmują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, strefy ochrony bezpośredniej od ujęć wody, pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV, 110kV, strefy kontrolowane gazociągów DN 1400, DN 300 i DN 100, strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 800, powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego o numerze z rejestru NAV/N/B/1142/0/2013 oraz strefy ochronne od czynnych cmentarzy uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych wraz z profilami dodatkowymi zgodnie z występującymi ograniczeniami;

– obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Dla obszarów wymagających rekultywacji, do których zaliczono tereny eksploatacji powierzchniowej złóż ustalono profile dodatkowe umożliwiające przeprowadzenie rekultywacji w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu;

– grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

W celu ochrony ww. gruntów rolnych obejmujących głównie grunty orne klas II, III, IIIa i IIIb stanowiących ok. 21% powierzchni gminy wprowadzono strefę otwartą SO lub strefy: wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ, wyznaczoną zgodnie z ustawą o p.z.p oraz produkcji rolniczej SR, stanowiącej uzupełnienie ww. stref.

Dla kompleksów leśnych znajdujących się w północnej części gminy, w okolicach miejscowości: Kowalewo Podborne i Zbójno, a także na południu, w rejonie Golejewa oraz na zachodzie w okolicach Rękawczyzna wprowadzono strefę otwartą SO;

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wprowadzono strefy planistyczne zgodnie ze specyfiką zagospodarowania poszczególnych terenów. Ww. obiekty uwzględnia się także poprzez kształtowanie stref z zabudową w dostosowaniu do komunikacji i infrastruktury technicznej;

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W celu ochrony krajobrazu w kształtowaniu stref planistycznych, w ich dodatkowych profilach uwzględniono wskazane w audycie krajobrazowym cztery typy krajobrazów: bagienno – łąkowe – głównie bezleśne (1 podtyp krajobrazu), leśne (2 podtypy krajobrazu), wiejskie (2 podtypy krajobrazu) oraz podmiejski i osadniczy (1 podtyp krajobrazu).

Wnioski i rekomendacje dla poszczególnych krajobrazów uwzględniono poprzez wprowadzenie dla krajobrazu wód powierzchniowych strefy otwartej SO z zachowaniem naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód, dla krajobrazów bagienno – łąkowych – głównie bezleśnych wprowadzenie strefy otwartej SO, za wyjątkiem stref zabudowy wynikających z faktycznego zagospodarowania lub ustaleń miejscowych planów, dla krajobrazów leśnych poprzez ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i wprowadzenie strefy otwartej SO oraz stref zabudowy wynikających z faktycznego zagospodarowania lub ustaleń miejscowych planów, co umożliwi kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego i ochronę krajobrazu.

W odniesieniu do krajobrazów wiejskich ustalenia planu zakładają ich harmonijny rozwój przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i integralności krajobrazowej. Przyjęto kształtowanie struktur osadniczych w sposób zrównoważony, tj. równomierne rozprzestrzenianie zabudowy z poszanowaniem istniejących układów ruralistycznych tak aby zachować charakter krajobrazu rolniczego i układów przestrzennych wsi, bez rozpraszania zabudowy, bez naruszania ciągłości środowiska przyrodniczego oraz bez zakłócania otwartych panoram krajobrazowych charakterystycznych dla obszarów wiejskich. Uwzględniając powyższe w strefach z zabudową przyjęto odpowiednie wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy, intensywności i wysokości zabudowy. Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego umożliwi wprowadzenie strefy otwartej SO towarzyszącej układom ruralistycznym.

Dla krajobrazu podmiejskiego i osadniczego – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim obejmującej część miejscowości Gozdowo dobór stref planistycznych respektuje rozwój obszarów

zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej w zakresie jaki wynika z wymogów dotyczących planu ogólnego.

- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Zasięgi i rodzaj stref planistycznych, ich profile dodatkowe, kształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy ustalono w planie ogólnym z uwzględnieniem wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dotyczącym utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska;

- zapotrzebowanie na nową zabudowę

Powierzchnie stref wielofunkcyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową: wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową (SW, SJ, SZ) ustalono w planie ogólnym zgodnie z wymogami formalnymi, w tym oszacowanym zapotrzebowaniem.

Pozostałych uwarunkowań wymienionych w art. 13b pkt 3 ustawy o p.z.p nie uwzględniono w niniejszym planie ogólnym ze względu na brak ich występowania w gminie Gozdowo.

Przyczyny wyznaczania stref planistycznych

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w ww. Studium uikzp w strukturze przestrzennej gminy wyróżniono dwie strefy funkcjonalne: otwartą i zainwestowania. Strefy te na terenie gminy Gozdowo wzajemnie się przeplatają. W ramach tych stref wydzielono tereny funkcjonalne.

Strefa zainwestowania

Przewiduje się w niej utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy i innych inwestycji, tworzą ją obszary koncentracji osadnictwa wraz z terenami niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wydzielona została w oparciu o wiodącą funkcję pełnioną przez dany obszar oraz stopień jego oddziaływania na środowisko. Na jej obszarze wydzielono 11 następujących terenów funkcjonalnych:

- Tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dotyczące obszarów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej położone w miejscowościach Gozdowo i Lelice,
- Tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej, obejmujące obszary istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej lub usługowej,
- Tereny zabudowy zagrodowej, dotyczące rozproszonych obszarów istniejącej zabudowy zagrodowej,
- Tereny zabudowy rekreacyjnej i turystycznej, obejmujące obszary istniejącej i planowej zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usług turystyki,
- Tereny wydzielonych usług publicznych, dotyczące obszarów istniejących i planowanych wydzielonych usług publicznych z zakresu oświaty, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa, opieki, a także dodatkowo, ze względu na tradycje chrześcijańskie mieszkańców – kultu religijnego, tereny tego typu usytuowane są w Gozdowie, Lelicach, Ostrowach, Bonisławiu, Kurowie i Kolczynie,

- Tereny aktywności gospodarczej, obejmujące obszary istniejącej i planowanej aktywności gospodarczej położone w Gozdowie i Lelicach oraz tereny istniejącej i planowanej zabudowy wielkotowarowych gospodarstw rolnych w Bonisławiu, Zakrzewku, Kozicach Smorzewo, Rempinie, Zbójnie i Bombalicach,
- Tereny infrastruktury technicznej, dotyczące wybranych obszarów istniejących i planowanych urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, tereny te rozproszone są na obszarze całej gminy Gozdowo,
- Tereny komunikacji, obejmują istniejący i projektowany układ komunikacyjny różnych klas,
- Tereny cmentarzy, dotyczące obszarów istniejących i planowanych powiększeń cmentarzy, są to czynne cmentarze w Gozdowie, Bonisławiu i Kurowie,
- Tereny zieleni urządzonej, obejmują obszary zieleni parkowej, pozostałości czytelnych historycznych założeń parkowych wraz z zabudową towarzyszącą, o wartościach kulturowych. Położone są w Gozdowie, Kolczynie, Dziegielewie i Lelicach. Tereny te objęte są ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Sposób ich zagospodarowania wynika z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni parku. Na jej obszarze dopuszcza się odtwarzanie zabudowy, a także budowę niezbędnej infrastruktury, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- Tereny eksploatacji surowców, obejmują obszary, na których pozyskiwane są lub mogą być kruszywa, głównie piasek oraz żwir. Wyznaczono je w miejscowościach: Ostrowy, Wilkowo, Zbójno, Kozice Smorzewo, Węgrzynowo, Bonisław. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest eksploatacja surowców, po spełnieniu wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych. Wszystkie tereny PG znajdują się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

Strefa otwarta

Przewiduje się w niej utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów związanego z produkcją rolniczą i leśną, obszary wód i nieużytków, w tym cenne przyrodniczo. Ponadto utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową położoną w obrębie strefy otwartej. Jej podstawowym założeniem kształtowania obszarów otwartych jest dążenie do stworzenia powiązanego funkcjonalnie i strukturalnie układu wewnętrznych i zewnętrznych powiązań przyrodniczych gminy. Celem wszelkich zabiegów powinno być utrzymanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej istniejących powiązań ekologicznych, zachowanie ich potencjału biologicznego, ograniczenie działań mogących zmienić warunki siedliskowe. Na jej obszarze wydzielono 4 następujące tereny funkcjonalne:

- Tereny rolne, obejmują zwarte obszary głównie użytkowane rolniczo, położone są na całym obszarze gminy, podstawową funkcją tych terenów jest produkcja rolnicza, natomiast podstawowym przeznaczeniem jest użytkowanie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska,

- Tereny obniżeń dolinnych, dotyczące obszarów położonych w obniżeniach dolinnych oraz obniżeniach bezodpływowych, zawierają się wśród nich zwarte niewielkie kompleksy leśne, łąki, pastwiska, a także niewielkie enklawy gruntów ornych,
- Tereny wód, obejmują tereny wód powierzchniowych rzeki Sierpienicy i Wierzbicy oraz pozostałych cieków. Ich zagospodarowanie może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód, z uwzględnieniem ograniczeń tj. obszary szczególnie zagrożone powodzią,
- Tereny lasów, obejmują zwarte i rozproszone obszary leśne, zawierają się w nich także obszary szczególnie predysponowane do zalesień, występują na terenie całej gminy Gozdowo.

Ww. podstawowe strefy i tereny funkcjonalne tworzące strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy Gozdowo stanowiły główną podstawę dla ustalania stref planistycznych w planie ogólnym, z zastrzeżeniem konieczności uwzględnienia wymogów dotyczących wyznaczania terenów mieszkaniowych w planie ogólnym.

3. Strefy planistyczne

Strefy planistyczne - charakterystyka

W planie ogólnym na obszarze gminy Gozdowo ustalono następujące strefy planistyczne:

- **SW** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zlokalizowana w miejscowościach Lelice, Gozdowo i Rempin,
- **SJ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zespoły zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami zlokalizowane w formie zespołów, ciągów zabudowy lub rozproszonych istniejących siedlisk zlokalizowanych we wszystkich obrębach,
- **SZ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową w formie zespołów, ciągów zabudowy lub rozproszonych istniejących siedlisk zlokalizowanych we wszystkich obrębach ewidencyjnych,
- **SU** – strefę usługową, zlokalizowaną głównie w miejscowościach: Gozdowo, Lelice i Bonisław, ale także w obrębach Ostrowy, Kozice Smorzewo, Kurówko, Rękawczyn, Kolczyn, Łysakowo, Rogienice i Zbójno,
- **SP** – strefę gospodarczą, obejmującą istniejące i planowane pojedyncze tereny działalności gospodarczej w obrębach ewidencyjnych: Ostrowy, Kozice Smorzewo, Węgrzynowo, Gozdowo, Zbójno, Lelice i Bonisław,
- **SR** – strefę produkcji rolniczej, obejmującą tereny produkcji w gospodarstwach rolnych towarzyszące głównie zabudowie zagrodowej zlokalizowane prawie we wszystkich obrębach ewidencyjnych,
- **SI** – strefę infrastrukturalną, obejmującą tereny związane m.in. z obsługą techniczną gminy – ujęcia wód w obrębach ewidencyjnych Gozdowo i Lelice,
- **SN** – strefę zieleni i rekreacji, obejmującą tereny zieleni urządzonej, zieleni parkowej, pozostałości czytelnich historycznych założeń parkowych wraz z zabudową towarzyszącą, o wartościach kulturowych w obrębach ewidencyjnych Gozdowo, Kolczyn, Dzięgielewo i Lelice oraz tereny w obrębach ewidencyjnych:

Lisewo Duże, Antoniewo, Głuchowo, Rękawczyn, Rempin, Czachorowo, Rycharcice, Kowalewo Boguszyce, Kowalewo Podborne, Rogienice, Miodusy i Cetlin,

- **SC** – strefę cmentarzy, obejmującą istniejące cmentarze w miejscowościach: Kurowo, Gozdowo i Bonisław,
- **SG** – strefę górnictwa, obejmującą istniejące i planowane obszary i tereny górnicze w obrębach ewidencyjnych: Ostrowy, Wilkowo, Kozice Smorzewo, Węgrzynowo, Zbójno i Kolonia Przybyszewo,
- **SO** – strefę otwartą, obejmującą tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz z dopuszczonymi istniejącymi elektrowniami wiatrowymi i elektrowniami słonecznymi oraz tereny związane z uwarunkowaniami przyrodniczymi i zachowaniem walorów przyrodniczych, przede wszystkim tereny przyległe do rzek i cieków wodnych, lasy i zadrzewienia, łąki i pastwiska, zbiorniki wodne,
- **SK** – strefę komunikacyjną, obejmującą drogi główne – droga wojewódzka nr 560 relacji Brodnica – Bielsk, droga powiatowa nr 5201W relacji Płock – Żągoty – Bonisław i drogi zbiorcze i parkingi oraz teren kolejowy – linie kolejową nr 33 relacji Kutno – Brodnica.

Dla każdej z ww. stref planistycznych obowiązuje profil podstawowy, zgodny z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Strefy wielofunkcyjne, obejmujące zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ), zgodnie z art. 13d ust 1 ustawy o p.z.p., w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w oparciu o wyznaczony w projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), którego zasięg ustalono w ramach kilkietapowego procesu, zgodnie z wymogami Rozporządzenia z 2024 r. oraz poza ww. obszarami na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (zabudową zagrodową i jednorodziną w formie pojedynczych rozproszonych siedlisk).

Zgodnie z porównaniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (Rozdział III pkt 4) i stwierdzonego braku możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ), poza opisanymi powyżej sytuacjami w planie ogólnym nie wyznaczono dodatkowych terenów w strefach wielofunkcyjnych, obejmujących zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ).

Pozostałe strefy planistyczne zostały wyznaczone z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących studium uikzp gminy Gozdowo, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź zgłoszonych wniosków z ograniczeniami wynikającymi z występujących uwarunkowań m.in. przyrodniczych, kulturowych.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach stref, określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zróżnicowane w odniesieniu do poszczególnych terenów.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref, określono wartości: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszej niż wynika to z załącznik nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r., ale zgodnie z §2 ust.3 z dopuszczeniem wartości mniejszych od ustalonych jeśli wynikają z obowiązujących miejscowych planów.

Dla każdej z ww. wyodrębnionych w obszarze gminy Gozdowo stref planistycznych obowiązuje profil podstawowy, obejmujący dopuszczalne przeznaczenie zgodny z określonym w załączniku nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Strefy planistyczne – profile dodatkowe

Oprócz profilu podstawowego w ramach profilu funkcjonalnego części stref, ze względu na ich specyfikę określono również profil lub profile dodatkowe.

Dla ww. profili podstawowych i dodatkowych przyjęto nazewnictwo zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia z 2023 r.

Dla poszczególnych stref planistycznych ustalono następujące profile dodatkowe:

- **SW** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – nie ustalono profili dodatkowych,
- **SJ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – w zależności od ustaleń miejscowego planu ustalono profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub teren wód, dodatkowo na jednym z terenów w obrębie Czachorowo ustalono profil dodatkowy: teren lasu,
- **SZ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – w zależności od ustaleń miejscowego planu ustalono profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług i teren wód, zabudowa zagrodowa w formie przyulicznych ciągów zabudowy ustalono profil dodatkowy: teren usług, dodatkowo w pojedynczych miejscach zgodnie ze stanem istniejącym dodano profil dodatkowy teren lasu oraz teren wód,
- **SU** – strefa usługowa – nie ustalono profili dodatkowych,
- **SP** – strefa gospodarcza – ustalono profil dodatkowy: teren usług,
- **SR** – strefa produkcji rolniczej – w zależności od ustaleń miejscowego planu ustalono profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej i teren wód, dodatkowo dla trzech terenów ze względu na specyfikację ustalono profil dodatkowy: teren biogazowni, dla dwóch terenów w obrębie Lisewo Duże ustalono profile dodatkowe: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej oraz teren wód, dla jednego z terenów w obrębie Ostrowy ze względu na jego specyfikację ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej,
- **SI** – strefa infrastrukturalna – w zależności od specyfiki terenu ustalono profile dodatkowe: teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej oraz teren lasu,
- **SN** – strefa zieleni i rekreacji – obejmująca tereny zabytkowych parków dworskich w obrębach: Dziegielewo, Gozdowo, Lelice oraz tereny położone w innych obrębach w zależności od specyfiki terenu bądź

ustaleń miejscowego planu ustalono profile dodatkowe: teren usług sportu i rekreacji oraz teren usług kultury i rozrywki,

- **SC** – strefa cmentarzy – dla cmentarzy w Bonisław i Kozice Smorzewo ustalono profil dodatkowy: teren usług handlu detalicznego,
- **SG** – strefa górnictwa – ze względu na potencjalny kierunek rekultywacji ustalono profile dodatkowe: teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód,
- **SO** – strefa otwarta – zgodnie z ustaleniami planu miejscowego dla dwóch terenów w obrębie Lisewo Małe ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej,
- **SK** – strefa komunikacyjna – dla terenów dróg powiatowych ustalono profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej.

4. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ustawy o p.z.p. gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Poniżej zamieszczono gminny katalog stref planistycznych. Gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dla gminy Gozdowo nie określa się.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	-	0,6	40	12	35
2SW	-	1,1	60	12	40
3SW	-	0,6	25	12	40
4SW	-	0,6	25	12	40
5SW	-	0,6	25	12	40

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	-	0,3	30	10	50
2SJ	-	0,3	30	10	40
3SJ	-	0,7	40	11	40
4SJ	-	0,3	30	10	50
5SJ	-	0,3	30	10	40
6SJ	-	0,7	60	10	40
7SJ	-	0,3	30	10	40
8SJ	-	0,3	30	10	40
9SJ	-	0,5	40	12	40
10SJ	-	0,4	40	10	40
11SJ	-	0,3	30	10	40
12SJ	-	0,3	30	10	40
13SJ	-	0,3	30	10	50
14SJ	-	0,3	30	10	50
15SJ	-	0,3	30	10	50
16SJ	-	0,3	30	10	40
17SJ	-	0,3	30	10	40
18SJ	-	0,3	30	10	40
19SJ	-	0,3	30	10	40
20SJ	-	0,5	40	10	40
21SJ	-	0,5	40	10	40
22SJ	-	0,5	40	10	40
23SJ	-	0,5	40	10	40
24SJ	-	0,5	40	10	40
25SJ	-	0,3	30	10	50
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,2	15	9	70
27SJ	-	0,3	30	10	50
28SJ	-	0,3	30	10	50
29SJ	-	0,3	30	10	50
30SJ	-	0,3	30	10	50
31SJ	-	0,3	30	10	40
32SJ	-	0,3	30	10	40
33SJ	-	0,3	30	10	40
34SJ	-	0,3	30	10	40
35SJ	-	0,3	30	10	50
36SJ	-	0,7	40	11	40
37SJ	-	0,7	40	11	40
38SJ	-	0,7	40	11	40
39SJ	-	0,4	40	10	40
40SJ	-	0,3	30	10	50

41SJ	-	0,3	30	10	40
42SJ	-	0,4	40	10	40
43SJ	-	0,3	30	10	40
44SJ	-	0,4	40	10	40
45SJ	-	0,4	40	10	50
46SJ	-	0,4	40	10	50
47SJ	-	0,3	25	10	50
48SJ	-	0,3	25	9	50
49SJ	-	0,3	25	9	50
50SJ	-	0,3	25	9	60
51SJ	-	0,3	25	9	50
52SJ	-	0,3	25	9	50
53SJ	-	0,4	35	9	50
54SJ	-	0,7	35	9	30
55SJ	-	0,3	25	10	40
56SJ	-	0,3	25	10	40
57SJ	-	0,3	35	9	50
58SJ	-	0,3	25	10	40
59SJ	-	0,3	25	10	40
60SJ	-	0,3	25	10	40
61SJ	-	0,3	30	9	40
62SJ	-	0,3	25	10	40
63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,3	20	9	60
64SJ	-	0,3	30	10	50
65SJ	-	0,7	40	11	40
66SJ	-	0,5	40	12	40
67SJ	-	0,5	40	10	40
68SJ	-	0,3	30	10	50
69SJ	-	0,5	40	12	40
70SJ	-	0,7	40	11	40
71SJ	-	0,3	30	10	60
72SJ	-	0,3	30	10	50
73SJ	-	0,4	40	10	40
74SJ	-	0,4	40	10	40
75SJ	-	0,4	40	10	40
76SJ	-	0,5	40	10	40
77SJ	-	0,4	40	10	40
78SJ	-	0,7	60	10	40
79SJ	-	0,7	60	12	40
80SJ	-	0,4	50	10	30
81SJ	-	0,4	40	10	40
82SJ	-	0,4	40	10	40
83SJ	-	0,4	40	10	40
84SJ	-	0,4	40	10	40
85SJ	-	0,4	40	10	40
86SJ	-	0,4	40	10	40

87SJ	-	0,7	60	12	40
88SJ	-	0,7	60	10	40
89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,3	30	10	50
90SJ	-	0,7	60	10	40
91SJ	-	0,7	40	10	40
92SJ	-	0,4	40	10	40
93SJ	-	0,3	30	10	50
94SJ	-	0,4	40	10	40
95SJ	-	0,4	40	10	40
96SJ	-	0,4	40	10	40
97SJ	-	0,3	30	10	40
98SJ	-	0,3	30	10	40
99SJ	-	0,3	30	10	50
100SJ	-	0,3	30	10	40
101SJ	-	0,3	30	10	40
102SJ	-	0,3	30	10	40
103SJ	-	0,3	30	10	40
104SJ	-	0,4	40	10	40
105SJ	-	0,3	30	10	40
106SJ	-	0,3	30	10	40
107SJ	-	0,3	30	10	50
108SJ	-	0,3	30	10	50
109SJ	-	0,3	30	10	50
110SJ	-	0,3	30	10	50
111SJ	-	0,3	30	10	50
112SJ	-	0,3	30	10	50
113SJ	-	0,4	40	10	40
114SJ	-	0,7	40	11	40
115SJ	-	0,5	40	12	40
116SJ	-	0,4	40	10	40
117SJ	-	0,4	40	10	40
118SJ	-	0,3	30	10	50
119SJ	-	0,7	40	11	40
120SJ	-	0,3	30	10	50
121SJ	-	0,7	40	11	40
122SJ	-	0,3	30	10	50
123SJ	-	0,7	40	11	40
124SJ	-	0,7	40	11	40
125SJ	-	0,4	40	10	40
126SJ	-	0,7	40	11	40
127SJ	-	0,4	40	10	40
128SJ	-	0,7	40	11	40
129SJ	-	0,7	40	11	40
130SJ	-	0,3	30	10	50
131SJ	-	0,5	40	10	40
132SJ	-	0,4	40	10	40

133SJ	-	0,4	40	10	50
134SJ	-	0,7	60	12	40
135SJ	-	0,7	60	12	40
136SJ	-	0,4	40	10	40
137SJ	-	0,7	40	11	40
138SJ	-	0,4	40	10	40
139SJ	-	0,5	40	12	40
140SJ	-	0,4	40	10	40
141SJ	-	0,4	40	10	40
142SJ	-	0,5	40	12	40
143SJ	-	0,4	40	10	40
144SJ	-	0,7	40	11	40
145SJ	-	0,5	40	12	40
146SJ	-	0,7	60	12	40
147SJ	-	0,7	40	11	40
148SJ	-	0,5	40	12	40
149SJ	-	0,4	40	10	40
150SJ	-	0,7	40	11	40
151SJ	teren wód	0,5	40	10	40
152SJ	-	0,7	40	11	40
153SJ	-	0,5	40	10	40
154SJ	-	0,4	40	10	40
155SJ	-	0,3	30	10	50
156SJ	-	0,5	40	12	40
157SJ	-	0,3	30	10	50
158SJ	-	0,3	30	10	50
159SJ	-	0,5	40	12	40
160SJ	-	0,3	30	10	40
161SJ	-	0,3	30	10	50
162SJ	-	0,5	40	10	40
163SJ	-	0,3	30	10	50
164SJ	-	0,5	30	12	40
165SJ	-	0,5	40	10	40
166SJ	-	0,5	40	10	40
167SJ	-	0,5	40	12	40
168SJ	-	0,3	30	10	40
169SJ	-	0,4	35	10	40
170SJ	-	0,3	30	10	40
171SJ	-	0,4	35	10	40
172SJ	-	0,3	30	10	40
173SJ	-	0,4	35	10	40
174SJ	-	0,3	30	10	40
175SJ	-	0,4	35	10	40
176SJ	-	0,3	30	10	40
177SJ	-	0,4	35	10	40
178SJ	-	0,3	40	10	50
179SJ	-	0,4	35	10	40
180SJ	-	0,4	35	10	40

181SJ	-	0,4	35	10	40
182SJ	-	0,3	30	10	40
183SJ	-	0,4	35	10	40
184SJ	-	0,7	40	11	40
185SJ	-	0,3	30	10	40
186SJ	-	0,3	25	9	50
187SJ	-	0,3	40	10	50
188SJ	-	0,4	35	10	40
189SJ	-	0,3	25	9	50
190SJ	-	0,4	35	10	40
191SJ	-	0,4	35	10	45
192SJ	-	0,3	30	10	40
193SJ	-	0,4	35	10	40
194SJ	-	0,5	40	12	40
195SJ	-	0,4	35	10	40
196SJ	-	0,3	30	10	40
197SJ	-	0,4	35	10	40
198SJ	-	0,4	35	10	40
199SJ	-	0,3	30	10	40
200SJ	-	0,4	35	10	40
201SJ	-	0,3	30	10	40
202SJ	-	0,4	35	10	40
203SJ	-	0,4	35	10	50
204SJ	-	0,4	40	10	50
205SJ	-	0,3	30	10	40
206SJ	-	0,4	35	10	50
207SJ	-	0,3	30	10	40
208SJ	-	0,4	35	10	50
209SJ	-	0,4	35	10	50
210SJ	-	0,3	30	10	40
211SJ	-	0,4	35	10	50
212SJ	-	0,3	30	10	40
213SJ	-	0,3	30	10	40
214SJ	-	0,4	35	10	50
215SJ	-	0,3	30	10	40
216SJ	-	0,3	30	10	40
217SJ	-	0,4	35	10	50
218SJ	-	0,4	35	10	50
219SJ	-	0,3	30	10	40
220SJ	-	0,4	35	10	50
221SJ	-	0,3	30	10	40
222SJ	-	0,4	35	10	50
223SJ	-	0,4	35	10	50
224SJ	-	0,3	30	10	50
225SJ	-	0,3	30	10	40
226SJ	-	0,4	35	10	50
227SJ	-	0,3	30	10	50
228SJ	-	0,3	50	12	50

229SJ	-	0,3	30	10	50
230SJ	-	0,3	25	10	40
231SJ	-	0,3	25	10	50
232SJ	-	0,3	30	10	50
233SJ	-	0,3	30	10	50
234SJ	-	0,3	30	10	50
235SJ	-	0,3	30	10	50
236SJ	-	0,5	40	10	40
237SJ	-	0,5	40	12	40
238SJ	-	0,5	40	10	40
239SJ	-	0,5	40	12	40
240SJ	-	0,5	40	10	40
241SJ	-	0,5	40	10	40
242SJ	-	0,4	40	10	40
243SJ	-	0,4	35	10	40
244SJ	-	0,4	35	10	40
245SJ	-	0,4	40	10	40
246SJ	-	0,4	35	10	40
247SJ	-	0,3	25	10	50
248SJ	-	0,4	35	10	50
249SJ	-	0,5	40	10	40
250SJ	-	0,3	30	10	50
251SJ	-	0,4	25	10	50
252SJ	-	0,3	30	10	50
253SJ	-	0,3	30	10	50
254SJ	-	0,3	30	10	50
255SJ	-	0,3	30	10	50
256SJ	-	0,5	40	10	40
257SJ	-	0,3	30	10	50
258SJ	-	0,3	30	10	50
259SJ	-	0,3	30	10	50
260SJ	-	0,3	30	10	50
261SJ	-	0,3	30	10	50
262SJ	-	0,3	30	10	50
263SJ	-	0,3	30	10	50
264SJ	-	0,3	30	10	50
265SJ	-	0,3	30	10	50
266SJ	-	0,3	30	10	50
267SJ	-	0,3	30	10	50
268SJ	-	0,4	25	9	40
269SJ	-	0,3	30	10	50
270SJ	-	0,3	30	10	50
271SJ	teren lasu	0,3	30	10	50
272SJ	-	0,3	30	10	50
273SJ	-	0,1	10	10	80
274SJ	-	0,3	30	10	50
275SJ	teren wód	0,7	40	11	40
276SJ	-	0,7	40	11	40

277SJ	-	0,3	30	10	50
278SJ	-	0,3	30	10	40
279SJ	-	0,7	40	11	40
280SJ	-	0,3	30	10	40
281SJ	-	0,3	30	10	40
282SJ	-	0,3	30	10	40
283SJ	-	0,7	40	11	40
284SJ	-	0,3	30	10	50
285SJ	-	0,3	30	10	40
286SJ	-	0,3	30	10	40
287SJ	-	0,7	40	11	40
288SJ	-	0,3	25	10	40
289SJ	-	0,4	25	10	50
290SJ	-	0,7	40	11	40

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	-	0,4	25	12	60
2SZ	teren usług	0,3	30	10	70
3SZ	-	0,4	25	12	60
4SZ	-	0,3	25	12	50
5SZ	-	0,4	25	12	60
6SZ	-	0,4	25	12	60
7SZ	-	0,4	25	12	60
8SZ	-	0,4	25	12	60
9SZ	-	0,4	25	12	60
10SZ	-	0,4	25	12	60
11SZ	teren usług	0,4	25	12	40
12SZ	-	0,3	25	12	60
13SZ	-	0,4	25	12	50
14SZ	-	0,4	25	12	50
15SZ	-	0,4	25	12	40
16SZ	-	0,4	25	12	60
17SZ	-	0,4	25	12	60
18SZ	-	0,4	25	12	40
19SZ	-	0,4	25	12	40
20SZ	-	0,4	25	12	40

21SZ	-	0,4	25	12	40
22SZ	teren usług	0,4	25	12	40
23SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0,8	50	12	30
24SZ	teren usług	0,8	30	12	50
25SZ	teren usług	0,4	25	12	40
26SZ	teren usług	0,4	25	12	40
27SZ	-	0,4	25	12	40
28SZ	teren usług	0,4	25	12	40
29SZ	teren usług	0,4	25	12	40
30SZ	teren usług	0,4	25	12	40
31SZ	-	0,3	30	10	50
32SZ	teren usług	0,4	25	12	40
33SZ	teren usług	0,4	25	12	40
34SZ	-	0,4	25	12	40
35SZ	teren usług	0,4	25	12	40
36SZ	-	0,3	30	10	40
37SZ	-	0,4	25	12	60
38SZ	teren usług	0,4	25	12	40
39SZ	-	0,4	25	12	60
40SZ	-	0,4	25	12	60
41SZ	-	0,4	25	12	40
42SZ	-	0,3	25	12	40
43SZ	-	0,4	25	12	60
44SZ	-	0,4	25	12	40
45SZ	-	0,4	25	12	50
46SZ	-	0,4	25	12	40
47SZ	-	0,4	25	12	50
48SZ	-	0,5	40	10	40
49SZ	-	0,4	25	12	40
50SZ	-	0,4	25	12	60
51SZ	-	0,4	25	12	50
52SZ	-	0,4	25	12	50
53SZ	-	0,4	25	12	50
54SZ	-	0,4	25	12	40
55SZ	teren usług	0,4	25	12	40
56SZ	teren usług	0,4	25	12	40
57SZ	-	0,3	25	12	40
58SZ	-	0,4	25	12	50
59SZ	-	0,4	25	12	50
60SZ	-	0,4	25	12	50
61SZ	-	0,4	25	12	50
62SZ	-	0,4	25	12	50
63SZ	-	0,4	25	12	50
64SZ	teren usług	0,4	25	12	50
65SZ	-	0,4	25	12	40
66SZ	-	0,4	25	12	50
67SZ	-	0,4	25	12	50
68SZ	-	0,4	25	12	50

69SZ	teren usług	0,4	25	12	40
70SZ	-	0,4	25	12	50
71SZ	-	0,4	25	12	50
72SZ	teren usług	0,4	25	12	50
73SZ	-	0,4	25	12	50
74SZ	teren usług	0,4	25	12	50
75SZ	teren usług	0,4	25	12	50
76SZ	-	0,4	25	12	50
77SZ	-	0,4	25	12	50
78SZ	-	0,4	25	12	50
79SZ	-	0,4	25	12	50
80SZ	-	0,4	25	12	50
81SZ	-	0,4	25	12	50
82SZ	-	0,4	25	12	50
83SZ	-	0,4	25	12	50
84SZ	-	0,4	25	12	50
85SZ	-	0,4	25	12	50
86SZ	-	0,4	25	12	50
87SZ	-	0,4	25	12	50
88SZ	teren usług	0,4	25	12	50
89SZ	teren usług	0,4	25	12	50
90SZ	-	0,4	25	12	50
91SZ	-	0,4	25	12	50
92SZ	-	0,4	25	12	50
93SZ	-	0,4	25	12	50
94SZ	-	0,4	25	12	50
95SZ	teren usług	0,4	25	12	50
96SZ	-	0,6	50	12	30
97SZ	-	0,4	25	12	50
98SZ	-	0,4	25	12	50
99SZ	-	0,4	25	12	50
100SZ	teren usług	0,4	25	12	50
101SZ	-	0,4	25	12	50
102SZ	-	0,4	25	12	50
103SZ	teren usług	0,4	25	12	50
104SZ	teren usług	0,4	25	12	50
105SZ	teren usług	0,4	25	12	50
106SZ	-	0,4	25	12	50
107SZ	-	0,4	25	12	50
108SZ	-	0,4	25	12	50
109SZ	teren usług	0,4	25	12	50
110SZ	-	0,4	25	12	50
111SZ	teren usług	0,4	25	12	50
112SZ	teren usług	0,4	25	12	50
113SZ	teren usług	0,4	25	12	50
114SZ	teren usług	0,4	25	12	50
115SZ	-	0,3	25	9	50
116SZ	teren usług	0,3	25	12	50

117SZ	teren usług	0,4	25	12	50
118SZ	teren usług	0,4	25	12	50
119SZ	-	0,4	25	12	50
120SZ	teren usług	0,4	25	12	50
121SZ	teren usług	0,4	25	12	50
122SZ	teren usług	0,4	25	12	50
123SZ	teren usług	0,4	25	12	50
124SZ	teren usług	0,4	25	12	50
125SZ	teren usług	0,4	25	12	50
126SZ	teren usług	0,4	25	12	50
127SZ	teren usług	0,4	25	12	40
128SZ	-	0,4	25	12	50
129SZ	teren usług	0,4	25	12	40
130SZ	-	0,4	25	12	50
131SZ	-	0,4	25	12	50
132SZ	-	0,4	25	12	50
133SZ	-	0,4	25	12	50
134SZ	teren usług	0,4	25	12	40
135SZ	teren usług	0,4	25	12	50
136SZ	teren usług	0,4	25	12	50
137SZ	-	0,8	50	12	30
138SZ	teren usług	0,8	30	12	50
139SZ	-	0,6	40	12	40
140SZ	teren usług	0,4	25	12	40
141SZ	teren usług	0,4	25	12	40
142SZ	teren usług	0,4	25	12	30
143SZ	teren usług	0,4	25	12	40
144SZ	teren usług	0,4	25	12	40
145SZ	teren usług	0,4	25	12	40
146SZ	-	0,4	25	12	40
147SZ	-	0,4	25	12	40
148SZ	teren usług	0,4	25	12	40
149SZ	-	0,4	25	12	40
150SZ	-	0,4	25	12	40
151SZ	-	0,3	30	12	40
152SZ	-	0,4	25	12	40
153SZ	-	0,4	25	12	40
154SZ	-	0,4	25	12	60
155SZ	teren usług	0,4	25	12	40
156SZ	-	0,4	25	12	40
157SZ	-	0,4	25	12	40
158SZ	teren usług	0,4	25	12	40
159SZ	-	0,4	25	12	40
160SZ	teren usług	0,4	25	12	40
161SZ	teren usług	0,4	25	12	40
162SZ	-	0,8	30	12	50
163SZ	-	0,4	25	12	40
164SZ	teren usług	0,3	25	12	40

165SZ	teren usług	0,3	25	12	40
166SZ	-	0,4	25	12	50
167SZ	-	0,4	25	12	40
168SZ	-	0,4	25	12	50
169SZ	-	0,4	25	12	50
170SZ	-	0,4	25	12	50
171SZ	teren wód	0,4	25	12	50
172SZ	teren usług	0,4	25	12	50
173SZ	teren usług	0,4	25	12	50
174SZ	-	0,4	25	12	50
175SZ	-	0,4	25	12	50
176SZ	teren usług	0,4	25	12	50
177SZ	teren usług	0,4	25	12	50
178SZ	teren usług	0,4	25	12	50
179SZ	-	0,4	25	12	50
180SZ	-	0,8	30	12	50
181SZ	-	0,6	30	12	30
182SZ	-	0,4	25	12	50
183SZ	-	0,4	25	12	50
184SZ	-	0,8	60	12	40
185SZ	-	0,8	60	12	40
186SZ	-	0,4	25	12	50
187SZ	-	0,4	25	12	50
188SZ	teren usług	0,4	25	12	40
189SZ	-	0,4	25	12	50
190SZ	-	0,4	30	12	50
191SZ	-	0,4	25	12	50
192SZ	-	0,4	25	12	50
193SZ	teren usług	0,4	25	12	50
194SZ	-	0,4	25	12	50
195SZ	-	0,4	25	12	50
196SZ	-	0,4	25	12	50
197SZ	-	0,4	25	12	50
198SZ	-	0,4	25	12	50
199SZ	-	0,4	25	12	50
200SZ	-	0,4	25	12	50
201SZ	-	0,4	25	12	50
202SZ	-	0,4	25	12	50
203SZ	-	0,4	25	12	50
204SZ	-	0,3	30	10	50
205SZ	-	0,4	25	12	50
206SZ	teren usług	0,4	25	12	50
207SZ	-	0,4	25	12	50
208SZ	teren usług	0,4	25	12	50
209SZ	-	0,7	50	12	50
210SZ	-	0,4	25	12	50
211SZ	teren usług	0,4	25	12	50
212SZ	teren usług	0,4	25	12	50

213SZ	teren usług	0,4	25	12	50
214SZ	-	0,4	25	12	50
215SZ	-	0,4	25	12	50
216SZ	-	0,4	25	12	50
217SZ	teren usług	0,4	25	12	50
218SZ	-	0,4	25	12	50
219SZ	teren usług	0,4	25	12	50
220SZ	teren usług	0,4	25	12	50
221SZ	-	0,4	25	12	50
222SZ	teren usług	0,8	30	12	50
223SZ	-	0,8	50	12	30
224SZ	-	0,8	50	12	30
225SZ	-	0,8	50	12	30
226SZ	teren usług	0,4	25	12	40
227SZ	-	0,4	25	12	40
228SZ	teren usług	0,4	25	12	40
229SZ	teren usług	0,4	25	12	40
230SZ	-	0,4	25	12	40
231SZ	teren usług	0,4	25	12	40
232SZ	-	0,4	25	12	40
233SZ	-	0,8	30	12	50
234SZ	-	0,4	25	12	40
235SZ	-	0,6	25	12	40
236SZ	-	0,4	25	12	40
237SZ	-	0,4	25	12	40
238SZ	teren usług	0,4	25	12	40
239SZ	teren usług	0,4	25	12	40
240SZ	teren usług	0,4	25	12	40
241SZ	-	0,4	25	12	40
242SZ	-	0,4	25	12	40
243SZ	teren usług	0,4	25	12	40
244SZ	teren usług	0,4	25	12	40
245SZ	-	0,4	25	12	40
246SZ	-	0,4	25	12	40
247SZ	-	0,4	25	12	40
248SZ	teren usług	0,4	25	12	40
249SZ	-	0,4	25	12	40
250SZ	-	0,4	25	12	40
251SZ	teren usług	0,4	25	12	40
252SZ	-	0,4	25	12	60
253SZ	-	0,4	25	12	50
254SZ	-	0,4	25	12	50
255SZ	-	0,4	25	12	50
256SZ	-	0,4	25	12	50
257SZ	-	0,4	25	12	50
258SZ	-	0,4	25	12	50
259SZ	-	0,4	25	12	50
260SZ	-	0,4	25	12	50

261SZ	-	0,4	25	12	50
262SZ	-	0,4	25	12	50
263SZ	-	0,4	25	12	50
264SZ	-	0,4	25	12	50
265SZ	-	0,4	25	12	50
266SZ	-	0,4	25	12	50
267SZ	-	0,4	25	12	50
268SZ	-	0,4	25	12	50
269SZ	-	0,4	25	12	50
270SZ	-	0,4	25	12	50
271SZ	-	0,4	25	12	50
272SZ	-	0,4	25	12	50
273SZ	-	0,4	25	12	50
274SZ	-	0,4	25	12	50
275SZ	-	0,4	25	12	50
276SZ	-	0,4	25	12	50
277SZ	-	0,4	25	12	50
278SZ	-	0,4	25	12	40
279SZ	-	0,4	25	12	40
280SZ	-	0,4	25	12	50
281SZ	-	0,4	30	12	50
282SZ	teren usług	0,4	30	12	50
283SZ	-	0,4	30	12	50
284SZ	-	0,4	30	12	50
285SZ	teren usług	0,4	30	12	40
286SZ	-	0,4	30	12	50
287SZ	-	0,4	30	12	50
288SZ	-	0,4	30	12	50
289SZ	-	0,4	30	12	50
290SZ	-	0,4	30	12	50
291SZ	-	0,4	25	12	50
292SZ	-	0,4	30	12	50
293SZ	-	0,4	30	12	50
294SZ	-	0,4	30	12	50
295SZ	-	0,4	30	12	50
296SZ	-	0,4	30	12	50
297SZ	-	0,4	30	12	50
298SZ	-	0,4	30	12	50
299SZ	-	0,4	30	12	50
300SZ	-	0,4	30	12	50
301SZ	-	0,5	50	12	50
302SZ	-	0,5	50	12	50
303SZ	teren usług	0,5	50	12	50
304SZ	teren usług	0,5	50	12	50
305SZ	-	0,5	50	12	50
306SZ	teren usług	0,5	50	12	50
307SZ	teren usług	0,5	50	12	50
308SZ	teren usług	0,5	50	12	50

309SZ	teren usług	0,5	50	12	50
310SZ	teren usług	0,5	50	12	30
311SZ	teren usług	0,5	50	12	50
312SZ	-	0,5	50	12	50
313SZ	teren usług	0,5	50	12	30
314SZ	-	0,5	50	12	50
315SZ	-	0,5	50	12	50
316SZ	teren usług	0,4	25	12	40
317SZ	teren usług	0,4	25	12	40
318SZ	teren usług	0,4	25	12	40
319SZ	-	0,3	30	10	70
320SZ	teren usług	0,4	25	12	40
321SZ	-	0,4	25	12	40
322SZ	teren usług	0,4	25	12	40
323SZ	teren usług	0,4	25	12	40
324SZ	teren usług	0,4	25	12	40
325SZ	-	0,8	50	12	30
326SZ	-	0,4	25	12	50
327SZ	-	0,4	25	12	50
328SZ	-	0,4	25	12	50
329SZ	teren usług	0,4	25	12	50
330SZ	-	0,4	25	12	50
331SZ	teren usług	0,4	25	12	50
332SZ	-	0,4	25	12	50
333SZ	teren usług	0,4	25	12	50
334SZ	-	0,4	25	12	50
335SZ	-	0,4	25	12	50
336SZ	-	0,4	25	12	50
337SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren wód	0,6	40	12	50
338SZ	-	0,4	25	12	50
339SZ	-	0,4	25	12	50
340SZ	-	0,4	25	12	40
341SZ	-	0,4	25	12	40
342SZ	-	0,4	25	12	50
343SZ	teren usług	0,4	25	12	50
344SZ	teren usług	0,4	25	12	50
345SZ	teren usług	0,4	25	12	50
346SZ	-	0,4	25	12	50
347SZ	teren usług	0,4	25	12	50
348SZ	teren usług	0,4	25	12	50
349SZ	teren usług	0,4	25	12	50
350SZ	-	0,3	30	10	70
351SZ	teren usług	0,4	25	12	50
352SZ	-	0,4	25	12	60
353SZ	-	0,4	25	12	60

354SZ	-	0,4	25	12	60
355SZ	-	0,4	25	12	60
356SZ	-	0,4	25	12	40
357SZ	teren usług	0,4	25	12	60
358SZ	-	0,4	25	12	60
359SZ	-	0,4	25	12	40
360SZ	-	0,4	25	12	60
361SZ	-	0,4	25	12	60
362SZ	teren usług	0,4	25	12	60
363SZ	-	0,4	25	12	60
364SZ	-	0,4	25	12	60
365SZ	teren usług	0,4	25	12	60
366SZ	-	0,4	25	12	60
367SZ	-	0,4	25	12	60
368SZ	teren usług	0,4	25	12	60
369SZ	-	0,4	25	12	60
370SZ	teren usług	0,4	25	12	60
371SZ	teren usług	0,4	25	12	60
372SZ	-	0,4	25	12	60
373SZ	-	0,4	25	12	60
374SZ	-	0,4	25	12	60
375SZ	teren usług	0,4	25	12	60
376SZ	-	0,4	25	12	60
377SZ	-	0,4	25	12	60
378SZ	-	0,4	25	12	50
379SZ	-	0,4	25	10	50
380SZ	teren usług	0,4	25	12	50
381SZ	teren usług	0,4	25	12	50
382SZ	-	0,4	25	12	50
383SZ	teren usług	0,4	25	12	40
384SZ	teren usług	0,4	25	12	40
385SZ	teren usług	0,4	25	12	50
386SZ	teren usług, teren wód	0,4	25	12	60
387SZ	-	0,4	25	12	50
388SZ	-	0,4	25	12	50
389SZ	-	0,4	25	12	50
390SZ	-	0,4	25	12	50
391SZ	teren usług	0,4	25	12	50
392SZ	-	0,4	25	12	50
393SZ	-	0,4	25	12	50
394SZ	-	0,4	25	12	50
395SZ	-	0,4	25	12	50
396SZ	-	0,4	25	12	50
397SZ	-	0,4	25	12	50
398SZ	-	0,4	25	12	50
399SZ	-	0,4	25	12	50
400SZ	-	0,4	25	12	50
401SZ	-	0,4	25	12	50

402SZ	-	0,3	25	12	50
403SZ	-	0,4	25	12	50
404SZ	-	0,4	25	12	50
405SZ	-	0,4	25	12	50
406SZ	-	0,4	25	12	50
407SZ	-	0,4	25	12	50
408SZ	-	0,4	25	12	50
409SZ	-	0,4	25	12	50
410SZ	-	0,4	25	12	40
411SZ	-	0,4	25	12	40
412SZ	-	0,4	25	12	50
413SZ	-	0,4	25	12	50
414SZ	-	0,4	25	12	50
415SZ	-	0,4	25	12	50
416SZ	-	0,4	25	12	50
417SZ	-	0,4	25	12	50
418SZ	-	0,4	25	12	50
419SZ	-	0,4	25	12	50
420SZ	-	0,4	25	12	50
421SZ	-	0,4	25	12	50
422SZ	teren usług	0,4	25	12	50
423SZ	-	0,4	25	12	40
424SZ	-	0,4	25	12	50
425SZ	-	0,4	25	12	50
426SZ	-	0,4	25	12	50
427SZ	teren usług	0,4	25	12	40
428SZ	teren usług	0,4	25	12	40
429SZ	-	0,4	25	12	50
430SZ	teren usług	0,4	25	12	50
431SZ	teren usług	0,4	25	12	50
432SZ	teren usług	0,4	25	12	50
433SZ	teren usług	0,4	25	12	60
434SZ	teren usług	0,4	25	12	50
435SZ	teren usług	0,4	25	12	50
436SZ	teren usług	0,4	25	12	60
437SZ	-	0,4	25	12	60
438SZ	-	0,4	25	12	50
439SZ	-	0,4	25	12	50
440SZ	-	0,4	25	12	50
441SZ	teren usług	0,4	25	12	50
442SZ	teren usług	0,4	25	12	50
443SZ	teren usług	0,4	25	12	50
444SZ	-	0,4	25	12	50
445SZ	teren usług	0,4	25	9	40
446SZ	-	0,4	25	12	50
447SZ	teren usług	0,4	25	12	40
448SZ	-	0,4	25	12	40
449SZ	-	0,4	25	12	50

450SZ	-	0,4	25	12	40
451SZ	-	0,4	25	12	50
452SZ	-	0,4	25	12	50
453SZ	-	0,4	25	12	50
454SZ	-	0,4	25	12	50
455SZ	-	0,4	25	12	40
456SZ	-	0,4	25	12	50
457SZ	teren wód	0,4	25	12	50
458SZ	-	0,4	25	12	50
459SZ	-	0,4	25	12	50
460SZ	-	0,4	25	12	50
461SZ	-	0,4	25	12	50
462SZ	-	0,4	25	12	50
463SZ	teren usług	0,4	25	12	40
464SZ	teren lasu	0,4	25	12	40
465SZ	-	0,4	25	12	40
466SZ	teren lasu	0,4	25	12	40
467SZ	teren usług	0,4	25	12	40
468SZ	-	0,4	25	12	50
469SZ	-	0,4	25	12	40
470SZ	-	0,4	25	12	50
471SZ	-	0,4	25	12	50
472SZ	-	0,4	25	12	50
473SZ	-	0,4	25	12	50
474SZ	-	0,4	25	12	50
475SZ	-	0,4	25	12	50

4.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	-	0,6	50	12	30
2SU	-	0,5	40	12	40
3SU	-	0,7	50	12	30
4SU	-	0,7	50	12	30
5SU	-	0,6	45	10	30
6SU	-	0,5	40	12	40
7SU	-	0,5	40	12	40
8SU	-	0,7	75	15	25
9SU	-	0,5	40	12	40
10SU	-	0,5	40	15	40
11SU	-	0,5	40	12	40

12SU	-	0,5	35	10	10
13SU	-	0,6	50	12	30
14SU	-	0,6	50	12	30
15SU	-	0,5	60	12	20
16SU	-	0,5	60	12	20
17SU	-	0,8	40	15	40
18SU	-	0,8	40	12	40
19SU	-	0,8	40	15	40
20SU	-	0,8	40	15	40
21SU	-	0,8	75	15	25
22SU	-	0,6	50	12	30
23SU	-	0,6	40	12	40
24SU	-	0,6	40	12	40
25SU	-	0,8	40	15	40

4.5. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług	0,5	40	12	30
2SP	teren usług	0,5	60	12	10
3SP	teren usług	0,6	40	12	40
4SP	teren usług	0,3	30	10	30
5SP	teren usług	0,5	50	12	30
6SP	teren usług	0,5	50	12	30
7SP	teren usług	0,5	40	10	30
8SP	teren usług	0,5	50	10	20
9SP	teren usług	0,6	50	12	30
10SP	teren usług	0,5	50	10	20
11SP	teren usług	0,6	40	12	30
12SP	teren usług	0,5	40	12	30
13SP	teren usług	0,5	60	12	10
14SP	teren usług	0,5	40	12	30
15SP	teren usług	0,5	40	12	30

4.6. Strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	-	0,6	50	15	30
2SR	-	0,6	50	15	30
3SR	-	0,6	50	15	30
4SR	-	0,7	40	12	40
5SR	-	0,7	40	12	40
6SR	teren elektrowni słonecznej	0,6	50	15	30
7SR	-	0,7	50	15	30
8SR	-	0,6	50	15	30
9SR	-	0,6	50	15	30
10SR	-	0,6	50	15	30
11SR	-	0,6	50	15	30
12SR	teren biogazowni	0,6	50	15	30
13SR	-	0,6	50	15	30
14SR	-	0,7	40	12	40
15SR	-	0,6	50	15	30
16SR	-	0,6	50	15	30
17SR	-	0,6	50	15	30
18SR	-	0,6	50	15	30
19SR	teren biogazowni	0,7	60	15	30
20SR	-	0,6	50	15	30
21SR	-	0,6	50	15	30
22SR	-	0,6	50	15	30
23SR	-	0,6	50	15	30
24SR	-	0,6	50	15	30
25SR	-	0,7	50	12	30
26SR	-	0,6	50	15	30
27SR	-	0,6	50	15	30
28SR	-	0,6	50	15	30
29SR	-	0,6	50	15	30
30SR	-	0,6	50	15	30
31SR	-	0,6	50	15	30
32SR	-	0,6	50	15	30
33SR	-	0,6	50	15	30
34SR	-	0,5	50	15	30
35SR	-	0,5	50	15	30
36SR	-	0,5	50	15	30
37SR	-	0,6	50	15	30
38SR	-	0,7	50	12	30
39SR	-	0,5	50	15	30
40SR	-	0,5	50	15	30
41SR	-	0,5	50	15	30

42SR	-	0,5	50	15	30
43SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	20	30
44SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	11	30
45SR	-	0,7	40	12	40
46SR	-	0,7	40	12	40
47SR	-	0,6	50	15	30
48SR	-	0,6	50	15	30
49SR	teren biogazowni	0,7	60	15	30
50SR	-	0,7	60	15	30
51SR	-	0,7	60	15	30
52SR	-	0,7	60	15	30
53SR	-	0,6	50	15	30
54SR	-	0,6	50	15	30
55SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	50	15	30
56SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	50	15	30
57SR	-	0,6	50	15	30
58SR	-	0,6	50	15	30
59SR	-	0,6	50	15	30
60SR	-	0,6	50	15	30
61SR	-	0,6	50	15	30
62SR	-	0,6	50	15	30
63SR	-	0,6	50	15	30
64SR	-	0,6	50	15	30
65SR	-	0,6	50	15	30
66SR	-	0,6	50	15	30
67SR	-	0,7	40	12	40
68SR	-	0,6	50	15	30
69SR	-	0,6	50	12	30
70SR	teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,7	40	15	40
71SR	-	0,6	50	15	30
72SR	-	0,6	50	15	30
73SR	-	0,6	50	15	30
74SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	50	15	30
75SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	50	15	30
76SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	50	15	30
77SR	-	0,6	50	15	30
78SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	50	15	30
79SR	-	0,6	50	15	30

80SR	-	0,6	50	15	30
81SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	50	15	30
82SR	-	0,6	50	15	30
83SR	-	0,6	50	15	30
84SR	-	0,6	50	15	30
85SR	-	0,6	50	15	30
86SR	-	0,7	40	12	40
87SR	-	0,6	50	15	30
88SR	-	0,6	50	15	30
89SR	-	0,6	50	15	30
90SR	-	0,6	50	15	30
91SR	-	0,6	50	15	30
92SR	-	0,6	50	15	30
93SR	-	0,6	50	15	30
94SR	-	0,6	50	15	30
95SR	-	0,5	50	15	30
96SR	-	0,5	50	15	30
97SR	-	0,5	50	15	30
98SR	-	0,6	50	15	30
99SR	-	0,5	50	15	30
100SR	-	0,5	50	15	30
101SR	-	0,5	50	15	30
102SR	-	0,6	50	15	30
103SR	-	0,6	40	15	20
104SR	-	0,6	40	15	30
105SR	-	0,6	40	15	30
106SR	-	0,6	40	15	30
107SR	-	0,6	40	15	30
108SR	-	0,5	60	15	30
109SR	-	0,5	60	15	30
110SR	teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,7	40	15	40
111SR	teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,7	40	15	40
112SR	-	0,6	50	15	30
113SR	-	0,6	50	15	30
114SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	50	15	30
115SR	-	0,6	50	15	30
116SR	-	0,6	50	15	30
117SR	-	0,6	50	15	30
118SR	-	0,6	50	15	30
119SR	-	0,5	40	15	30
120SR	-	0,7	60	15	30
121SR	-	0,5	40	15	40
122SR	-	0,5	40	15	40
123SR	-	0,5	40	15	40

124SR	-	0,5	40	15	40
125SR	-	0,6	50	15	30
126SR	-	0,6	50	15	30
127SR	-	0,6	50	15	30
128SR	-	0,6	50	15	30
129SR	-	0,6	50	15	30
130SR	-	0,6	50	15	30
131SR	-	0,6	50	15	30
132SR	-	0,6	50	15	30
133SR	-	0,6	50	15	30
134SR	-	0,6	50	15	30
135SR	-	0,6	50	15	30
136SR	-	0,7	40	12	40
137SR	-	0,6	50	15	30
138SR	-	0,6	50	15	30
139SR	-	0,6	50	15	30
140SR	-	0,6	50	15	30
141SR	-	0,6	50	15	30
142SR	-	0,6	50	10	30
143SR	-	0,6	50	15	30
144SR	-	0,6	50	15	30
145SR	-	0,6	50	15	30
146SR	-	0,6	50	15	30
147SR	-	0,6	50	15	30

4.7. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,4	30	5	20
2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	6	30
3SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	6	30

4SI	teren zieleni urządzo- nej, teren zieleni natu- ralnej, teren lasu	0,6	40	6	30
5SI	teren zieleni urządzo- nej, teren zieleni natu- ralnej, teren lasu	0,3	30	6	30
6SI	teren usług, teren zie- leni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	20	6	30

4.8. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksy- malna nadziemna intensyw- ność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksy- malna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	20	9	50
2SN	teren usług kultury i roz- rywki	0,3	30	12	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	30	12	50
4SN	teren usług kultury i roz- rywki	0,3	30	12	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	10	12	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	10	10	60
7SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	30	12	50
8SN		0,3	10	10	70
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i roz- rywki	0,2	20	10	60
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i roz- rywki	0,1	10	10	80
11SN	-	0	0	0	80
12SN	-	-	-	-	80
13SN	-	0,3	30	12	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	30	12	50
15SN	teren usług kultury i roz- rywki	0,3	10	10	50
16SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	10	9	50
17SN		0	0	0	90

18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i roz- rywki, teren usług nauki	0,1	2	8	80
19SN	-	0	0	0	90
20SN	-	-	-	-	50
21SN	-	0,2	40	6	50
22SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	10	10	60
23SN	-	0,3	10	10	60
24SN	-	0,2	10	10	60
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i roz- rywki	0,5	30	8	50
26SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	10	10	50
27SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	30	9	60
28SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	30	12	50
29SN	-	0,3	10	6	60
30SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	6	10	60
31SN	-	0,3	10	10	70
32SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	10	10	70
33SN	-	0	0	0	90
34SN	teren usług sportu i rekreacji	1	80	10	10
35SN	-	0,2	10	10	80
36SN	-	0,2	10	10	80
37SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	5	10	50
38SN	-	0	0	0	90
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i roz- rywki, teren usług gastro- nomicznych, teren usług turystyki	0,3	20	10	70
40SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	20	10	60
41SN	-	0	0	0	90
42SN	teren usług kultury i roz- rywki	0,3	30	8	50

4.9. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren usług handlu de- talicznego	0,3	5	5	30

2SC	-	0,3	5	5	30
3SC	teren usług handlu detalicznego	0,3	5	5	30

4.10. Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
2SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
3SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
4SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
5SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
6SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
7SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
8SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
9SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
10SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
11SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
12SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

13SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
14SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
15SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
16SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

4.11. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	-	-	-	-	-
2SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	50	230	5
3SO	-	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-
5SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	90	230	5
6SO	-	-	-	-	-
7SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	90	230	5
8SO	-	-	-	-	-
9SO	-	-	-	-	-
10SO	-	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-
13SO	-	-	-	-	-
14SO	-	-	-	-	-
15SO	-	-	-	-	-

4.12. Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei liniowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	-	-	-	-	-
2SK	-	-	-	-	-
3SK	-	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
6SK	-	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
8SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
9SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
10SK	-	0,1	10	-	-
11SK	-	0,1	10	-	-
12SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
13SK	-	-	-	-	-