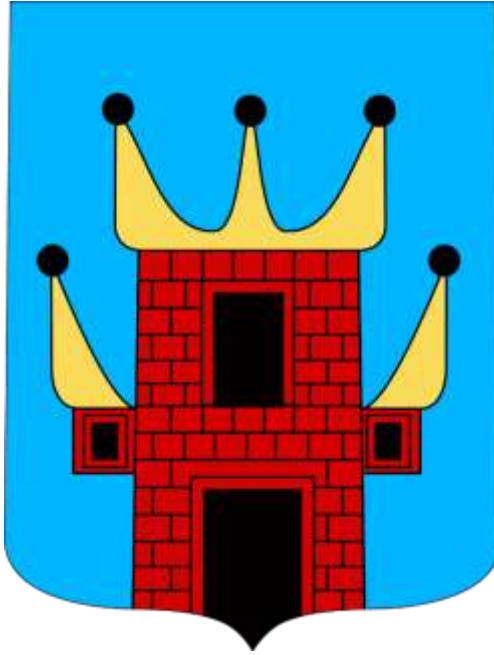


Uzasadnienie do uchwały

nr

Rady Gminy Goszczyn

z dnia 2025 r.



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GOSZCZYN

Goszczyn, 21 maja 2025 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY GOSZCZYN

ZLECENIODAWCA

GMINA GOSZCZYN

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. Weronika Olejnik
mgr India Pecyna
mgr inż. Martyna Bloch
mgr inż. Weronika Śmiechowicz
mgr Artur Szafara
mgr Aleksandra Sipińska
mgr Bartłomiej Bartczak
inż. Natalia Wartalska
inż. Karol Adamczewski

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	6
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.....	6
1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	6
1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	7
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	8
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE.....	8
2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	13
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	15
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	15
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	16
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	17
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	22

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Plan ogólny sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) zwanej dalej Ustawą. Zgodnie z art. 13a ust. 1 Ustawy dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 Ustawy przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego.

Rada Gminy Goszczyn uchwałą Nr III.27.2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Goszczyn.

W opracowaniu uwzględniono wymogi 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 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny Gminy Goszczyn znajdującej się w powiecie grójeckim, w województwie mazowieckim.

Plan ogólny sporządza się w celu zapewnienia spójności i koordynacji w planowaniu przestrzennym oraz ustalenia zasad ładu przestrzennego na poziomie gminy. Ustalenia zawarte w planie ogólnym są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zakres opracowania obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy określono następujące strefy planistyczne:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem **SJ**;
- 2) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, oznaczone symbolem **SZ**;
- 3) strefy usługowe, oznaczone symbolem **SU**;
- 4) strefy gospodarcze, oznaczone symbolem **SP**;
- 5) strefy produkcji rolniczej, oznaczone symbolem **SR**;
- 6) strefy infrastrukturalne, oznaczone symbolem **SI**;
- 7) strefy zieleni i rekreacji, oznaczone symbolem **SN**;
- 8) strefy cmentarzy, oznaczone symbolem **SC**;
- 9) strefy otwarte, oznaczone symbolem **SO**;

10) strefy komunikacyjne, oznaczone symbolem **SK**;
oraz gminne standardy urbanistyczne. Dodatkowo, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy.

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Procedura sporządzania planu ogólnego została przeprowadzona w trybie art. 13 a-m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Wójt Gminy Goszczyn w dniu 9 stycznia 2025 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Goszczyn oraz stronie internetowej Gminy Goszczyn, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 31 stycznia 2025 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Gminy Goszczyn wpłynęło 271 wniosków.

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 13a-h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775).

Dla potrzeb projektu planu ogólnego, zgodnie z wymogiem art. 13i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt planu ogólnego został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Goszczyn oraz stronie internetowej Gminy Goszczyn o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dniar. do r. obejmujących:

- a) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od do
- b) dyżur projektanta w dniu r. o godz. w Urzędzie, ul.;
- c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu r. o godz. w Urzędzie, ul.

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

W dniu r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do r.; do Urzędu wpłynęło uwag.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

Planowanie przestrzenne w Gminie Goszczyn jest kluczowym elementem zrównoważonego rozwoju, który uwzględnia potrzeby mieszkańców oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne. Jednym z istotnych aspektów tego procesu jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). Jest to działanie mające na celu oszacowanie koniecznej powierzchni użytkowej mieszkań, które powinny powstać, aby sprostać rosnącej liczbie mieszkańców oraz poprawić warunki życia.

W niniejszym opracowaniu przedstawione zostały metody obliczeń oraz uzyskane wyniki dotyczące prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Analiza ta opiera się na zapisach odpowiednich przepisów prawnych, w tym na § 3 rozporządzenia regulującego sposób obliczania wskaźników związanych z gospodarką przestrzenną. Uwzględniono przy tym nie tylko prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca, ale także inne czynniki, takie jak dotychczasowa struktura zabudowy, przewidywana dynamika demograficzna oraz specyfika lokalna.

Celem opracowania było dostarczenie rzetelnych danych, które posłużą jako podstawa do podejmowania decyzji planistycznych w kontekście zapewnienia odpowiedniego bilansu mieszkaniowego w Gminie Goszczyn w perspektywie najbliższych lat. Wyniki analizy stanowią także ważny wkład w opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentów strategicznych związanych z rozwojem gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Goszczyn zostało obliczone zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w Polsce. Podstawą prawną tych obliczeń jest 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).

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

Celem tych obliczeń było dostosowanie ustaleń planu ogólnego gminy do rzeczywistych potrzeb mieszkańców, a także zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego przy jednoczesnym poszanowaniu ładu urbanistycznego i środowiska naturalnego.

Zgodnie z §3 ust. 2 ww. rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wylicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

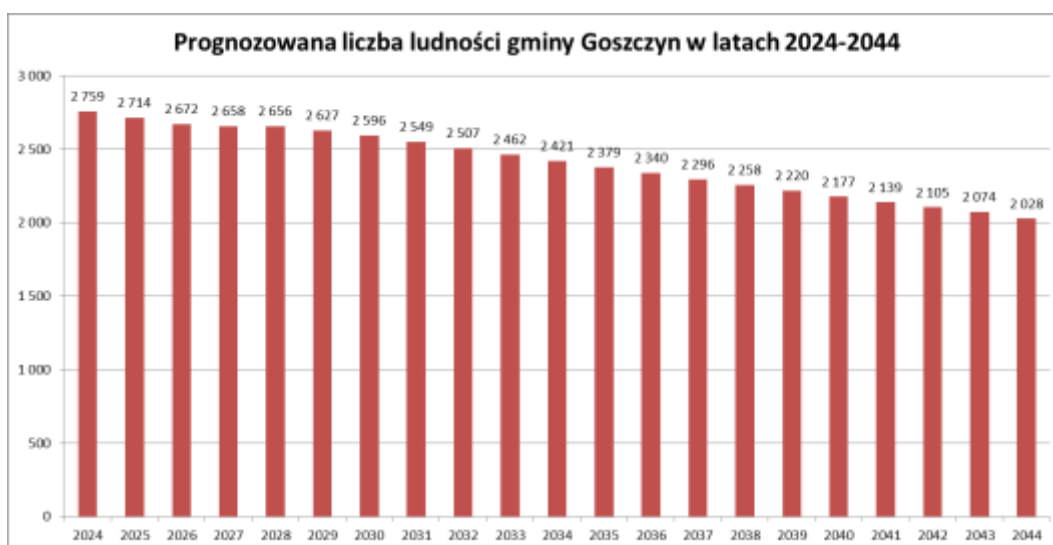
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 5 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), okres prognozy w ramach projektu planu ogólnego gminy ustala się na 20 lat.

Podstawą do określenia początku tego okresu są najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy, pochodzące ze statystyki publicznej. W przypadku Gminy Goszczyn najnowsze takie dane są dostępne za rok 2024. W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, okres prognozy planistycznej powinien obejmować 20 lat od tego roku, czyli do 2044 r.

Taki horyzont czasowy pozwala na dostosowanie polityki przestrzennej gminy do przewidywanych zmian demograficznych, społecznych i gospodarczych, zapewniając jednocześnie długoterminową zgodność z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

Rysunek 1. Prognozowana liczba ludności gminy Goszczyn w latach 2024 – 2044



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Prognozy demograficzne dla gminy Goszczyn wskazują na stopniowy spadek liczby ludności w nadchodzących latach. Zgodnie z prognozą w 2024 roku populacja wynosiła 2759 osób, a w 2025 roku zmniejszyła się do 2714, co stanowi spadek o około 1,6%. W latach 2025-2026, spadek ten również wynosi 1,6%, a w latach 2026-2027 0,5%, a w 2027-2028 zaledwie 0,07%, gdzie populacja różni się o zaledwie dwie osoby względem roku poprzedniego. Po roku 2028 znowu następuje zwiększony spadek liczby ludności na poziomie od 29 do 47 osób rocznie mniej. W kolejnych latach Analiza danych wskazuje na systematyczne zmniejszanie się populacji, co może być wynikiem zjawisk demograficznych, takich jak starzenie się społeczeństwa oraz migracje. Największy spadek liczby ludności prognozuje się w latach 2030-2031 ubędzie wtedy 47 osób, co stanowi 1,8%. Łączny spadek ludności na przestrzeni lat 2024-2044 wynosi 731 osób, co stanowi spadek na poziomie 26,5%.

Tendencje te wskazują na potrzebę wdrażania działań wspierających stabilność demograficzną, takich jak poprawa warunków życia, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej oraz wsparcie dla rodzin. Dalsze zmniejszanie się liczby mieszkańców może wpłynąć na rozwój gospodarczy, funkcjonowanie usług publicznych oraz infrastrukturę. W tym kontekście istotne jest podejmowanie strategicznych decyzji mających na celu ograniczenie procesu depopulacji.

Spadek liczby ludności może wynikać z ujemnego przyrostu naturalnego oraz migracji do większych ośrodków miejskich. Proces ten niesie ze sobą wyzwania związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz zmniejszeniem liczby osób w wieku produkcyjnym, co wymaga dostosowania usług i infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców.

W celu wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców (M_{20}) należy przyjąć zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców Gminy Goszczyn w 2044 r. wyniesie:

$$M_{20} = L_{2044} + (L_{2044} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 2\,028 + (2\,028 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 2\ 129$$

gdzie:

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

L_{2043} – prognoza liczby mieszkańców gminy w 2044.

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANymi (PUM₀)

Według danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (stan na 31.12.2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Goszczyn wynosi:

$$PUM_0 = 96\ 403\ m^2$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA (P₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca w gminie oblicza się na podstawie jednego z określonych w rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy. Wzory te uwzględniają różnorodne czynniki, takie jak przewidywane zmiany w liczbie ludności, planowane wskaźniki gęstości zaludnienia, prognozy dotyczące struktury gospodarstw domowych oraz dotychczasową dynamikę zmian w powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

Obliczenia te stanowią podstawę do dokładnego określenia potrzeb mieszkaniowych w długoterminowej perspektywie. Dzięki temu możliwe jest racjonalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne gminy, zgodne z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Takie podejście pozwala na optymalne wykorzystanie dostępnych terenów inwestycyjnych i skuteczne przewidywanie przyszłych potrzeb mieszkańców, co jest kluczowe dla realizacji polityki przestrzennej gminy.

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W wyniku analizy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (31.12.2024 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Goszczyn kształtuje się następująco:

$$\begin{aligned}P_0 &= 33,8 \text{ m}^2/\text{os.} \\P_{-10} &= 29,8 \text{ m}^2/\text{os.} \\P_{-20} &= 25,8 \text{ m}^2/\text{os.}\end{aligned}$$

W związku z powyższym dla wskaźnika P_{20} wykonano następujące obliczenia:

$$\begin{aligned}P_{20} &= 3 \times 33,8 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 29,8 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{41,8 \text{ m}^2/\text{os.}} \\P_{20} &= 2 \times 33,8 \text{ m}^2/\text{os.} - 25,8 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{41,8 \text{ m}^2/\text{os.}}\end{aligned}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wyniki dla zastosowania obu wzorów dały taki sam wynik 41,8 m²/os.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

Metodyka oraz wyniki obliczeń dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w Gminie Goszczyn. Analiza opiera się na obowiązujących przepisach prawnych oraz uwzględnia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca. Celem jest określenie niezbędnej powierzchni nowej zabudowy, która zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w perspektywie najbliższych lat.

$$\begin{aligned}ZAP &= M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} \\ZAP &= 2\,129 - \frac{96\,403 \text{ m}^2}{41,8 \text{ m}^2/\text{os.}} \\ZAP &= -177 \text{ os.}\end{aligned}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Goszczyn wynosi **-177 osób**.

Zgodnie z §3 ust 9 pkt 2 przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba

mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

W związku z powyższym, przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Goszczyn wynosi **500 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny gminy Goszczyn zobowiązany jest do wyznaczenia stref planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową). W tych strefach chłonność terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale od co najmniej **350** osób (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **650** osób (130% zapotrzebowania).

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową obliczono zgodnie z poniższą metodyką, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U.2023 poz. 2758 ze zm.) chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) 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.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie zostały wyznaczone na podstawie weryfikacji zabudowy występującej na działkach budowlanych bazując na informacji o budynkach pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Niezabudowane tereny w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ zajmują powierzchnię 7,5 ha.

Niezabudowane tereny w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ zajmują powierzchnię 71,4 ha.

Na terenie Gminy Goszczyn nie wyznaczano strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.

W celu policzenia chłonności zabudowy terenów niezabudowanych na terenie Gminy Goszczyn, wyznaczono tereny najbardziej zbliżone do planowego zagospodarowania terenów.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego (2024), przeciętna liczba osób na gospodarstwo domowe w województwie mazowieckim wynosi 2,38 osoby. Wartość tę wykorzystano do liczenia chłonności na terenie Gminy Goszczyn – uznano, że jeden budynek mieszkalny zamieszkuje 2,38 osoby.

Rysunek 2. Teren zagospodarowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie Gminy Goszczyn



Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl oraz BDOT10k.

Rysunek 3. Teren zagospodarowany pod zabudowę zagrodową na terenie Gminy Goszczyn



Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl oraz BDOT10k.

Tabela 1. Liczba mieszkańców na 1 ha powierzchni stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową.

Wariant	Powierzchnia terenu analizowanego zbliżonego do planowanego zagospodarowania [ha]	Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym wg. danych GUS [os.]	Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach terenu analizowanego zbliżonego do planowanego zagospodarowania [os.]	Liczba mieszkańców na terenie analizowanym zbliżonym do planowanego zagospodarowania [os.]	Liczba mieszkańców na 1 ha powierzchni stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową [os.]
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)	0,95	2,38	9	22	23
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	2,0		6	14	7

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu ogólnego, BDOT10k oraz danych GUS.

Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową na terenie Gminy Goszczyn

Oznaczenie strefy	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach stref	Liczba mieszkańców na 1 ha powierzchni stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową [os.]	Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)	7,5	23	173
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	71,4	7	500
RAZEM			673

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu ogólnego, BDOT10k oraz danych GUS.

Na podstawie powyższych obliczeń stwierdza się, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową wynosi **673 osób**. Przekracza to wyliczone zapotrzebowanie Gminy na zabudowę mieszkaniową.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

$$P_p = 25\% \times (4\,326\,848,25\,m^2 - 1\,297\,057,73\,m^2)$$

$$P_p = 25\% \times 3\,029\,790,52\,m^2$$

$$P_p = 757\,447,63\,m^2$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Goszczyn wynosi 757 447,63 m². Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 720 414,49 m². Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Na użytkach rolnych klas I–III, obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzano wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej. Nie rozszerzano obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Z obszarów uzupełnienia zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu w obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Goszczyn obszary uzupełnienia zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem obszaru gminy nieposiadającego obowiązujących planów miejscowych.

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W planie ogólnym gminy Goszczyn nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ww. ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ww. ustawy, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ww. ustawy.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej.

Wyznaczenie stref planistycznych poprzedzało wykonanie szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania. Strefy planistyczne wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Goszczyn jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dlatego nie wyznaczono stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową na pozostałych obszarach.

W planie ogólnym gminy Goszczyn znalazły się obszary, dla których obowiązujące plany miejscowe wskazują przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, a dla których w planie ogólnym przyjęto strefy funkcjonalne o innym przeznaczeniu. Takie działanie było wynikiem analizy wniosków, wykonaniem inwentaryzacji urbanistycznej stanu istniejącego oraz analizy uwarunkowań. Dla terenów dróg związanych bezpośrednio z obsługą terenów mieszkaniowych przyjęto odpowiednio strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315), zgodnie z którym „Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”. W strefie 50 m i 150 m od stref cmentarzy występują tereny w całości zagospodarowane, z istniejącą zabudową o funkcji

mieszkańcowej. Dla tych terenów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres ustaleń w ramach profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych. W Planie ogólnym gminy Goszczyn uwzględniono zarówno obligatoryjne, jak i fakultatywne wskaźniki i parametry.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono bazując na wykonanej inwentaryzacji urbanistycznej stanu istniejącego, zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wykorzystując dane pochodzące z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Dla każdej strefy ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z upoważnieniem wynikającym z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planach miejscowych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż wynikający z ustaleń planu miejscowego.

GINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym gminy Goszczyn nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

ZASADY WYZNACZANIA POSZCZEGÓLNYCH STREF PLANISTYCZNYCH WRAZ ZE WSKAŹNIKAMI ORAZ PARAMETRAMI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W gminie Goszczyn wyznaczono **519 stref planistycznych** w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analiz lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań. Uwzględniono także część wniosków mieszkańców i interesariuszy, których pozytywne rozpatrzenie pozostaje zgodne ze spójnością układu przestrzennego gminy oraz kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych rozwoju. Strefy wyodrębniono

zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, gospodarczej, produkcyjnej i rolniczej, jak również dla terenów zieleni i rekreacji, cmentarzy, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Przy ich wyznaczaniu kierowano się nadrzędną zasadą zachowania ładu przestrzennego, ciągłości funkcjonalnej i dostosowania przeznaczenia terenów do stanu faktycznego, istniejącej zabudowy i obowiązujących przeznaczeń planistycznych, a dla nowo wskazanych obszarów mieszkaniowych – zasadą uzupełniania zabudowy. Dla każdej ze stref określono odrębne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące ramy dla dalszych szczegółowych ustaleń w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych.

Każda ze stref planistycznych obejmuje tereny zgodne z przypisanym jej profilem funkcjonalnym podstawowym, a opcjonalnie również tereny odpowiadające profilowi funkcjonalnemu dodatkowemu. Charakterystyka stref planistycznych ujętych w projekcie planu ogólnego przedstawiona została w tabeli, uwzględniającej również odpowiadające im klasy niższego poziomu terenów, określone w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 16 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy. Wyznaczono je w oparciu o tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy.

Dla wyznaczonych stref „SJ” przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5–1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25–40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 11–13 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %.

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 399 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy. Wyznaczono je w oparciu o tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy zagrodowej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy.

Dla wyznaczonej strefy „SZ” przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4–1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20–50%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 13–15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

SU – STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 16 stref usługowych (SU) o zróżnicowanych parametrach zabudowy. Wyznaczono je w oparciu o tereny istniejącej zabudowy usługowej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy usługowej z wyłączeniem terenów mieszkaniowo – usługowych, dla których wyznaczono strefy SJ i SZ. Strefy SU wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy.

Dla wyznaczonych stref „SU” przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1–1,5,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30–70%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10–40 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

SP – STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 12 stref gospodarczych (SP) o zróżnicowanych parametrach zabudowy. Wyznaczono je w oparciu o tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno – usługowej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy

Dla wyznaczonych stref „SP” przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 29 stref produkcji rolniczej (SR), o zróżnicowanych parametrach zabudowy. Wyznaczono je w oparciu o tereny istniejącej zabudowy produkcji rolniczej, tereny sąsiadujące z zabudową zagrodową oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy produkcji rolniczej.

Dla wyznaczonych stref „SR” przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 10 stref infrastrukturalnych (SI). Wyznaczono w oparciu o istniejące tereny infrastruktury technicznej, w szczególności o powierzchni przekraczającej 5000 m². Strefę SI wyznaczono również dla innych terenów takich jak: parkingi i drogi. Dla wszystkich stref określono tylko minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wielkości 20%.

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 7 stref zieleni i rekreacji (SN). Wyznaczono je w oparciu o istniejące tereny zieleni oraz tereny zieleni wskazane w obowiązujących planach miejscowych. Dla jednej stref określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu inne niż udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla pozostałych określono tylko minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.

Dla wyznaczonej strefy „SN”, dla których określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

SC – STREFA CMENTARZY:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 1 strefę cmentarza (SC), dla której określono wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% wynikający z ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

SO – STREFA OTWARTA:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 15 stref otwartych (SO). Wyznaczono je przede wszystkim dla terenów lasów, terenów złóż kopalin pozbawionych obszarów górniczych oraz terenów z zakazem zabudowy. Dla wyznaczonych stref SO nie przyjęto żadnych wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA:

W Planie ogólnym gminy Goszczyn wyznaczono 14 stref komunikacyjnych (SK). Nie określono dla niej wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Dla Gminy Goszczyn nie obowiązuje strategia rozwoju gminy lub strategia rozwoju ponadlokalnego wyznaczająca model struktury funkcjonalnej, który można by uwzględnić w projekcie planu ogólnego.
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Zapisy planu ogólnego są zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego poprzez zachowanie spójności kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego.
Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy	Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania i przeniesienie ustaleń z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wzmocnienie funkcji centralnej Goszczyna oraz kontynuację układu komunikacyjnego i przestrzennego wynikającego z historycznego rozwoju osady.
Stan systemu planowania przestrzennego w gminie, tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej	Dla terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego utrwalono przeznaczenie wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Wyznaczono strefy umożliwiające realizację tej funkcji, zgodnie z istniejącą strukturą przestrzenną i potrzebami rozwojowymi Gminy.
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody i ich otuliny. Jedynymi formami ochrony są pomniki przyrody. Na terenach gdzie występują wyznaczono strefy zgodne z istniejącym zagospodarowaniem terenu.
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.
Obszary gruntów zmeliorowanych	Dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.
Strefy ochronne ujęć wody	Dobór strefy planistycznej i zakresu profilu

	funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują tereny i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują udokumentowane złoża kopalin, które będą eksploatowane. Istniejące złoża podlegały już eksploatacji, która została zakończona. Na terenie Gminy Goszczyn nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne	Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach. Wprowadzenie ograniczeń wysokości zabudowy. Wprowadzenie stref zieleni i rekreacji. Na obszarze Gminy Goszczyn nie występują obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych.
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują tereny zamknięte i strefy ochronne.
Obszary ograniczonego użytkowania	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Na terenie Gminy Goszczyn nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	Na terenie Gminy Goszczyn nie zostały ustanowione obszary ciche w aglomeracji, ani obszary ciche poza aglomeracją.
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	Na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, w miejscach gdzie nie przewiduje się zainwestowania wyznaczono strefy otwarte SO lub strefy produkcji rolniczej SR. Na gruntach leśnych wyznaczono strefy otwarte SO.
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Na terenie Gminy Goszczyn nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa

	technicznego.
Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	Dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Zapisy planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym. Na terenie Gminy Goszczyn nie zostały wskazane krajobrazy priorytetowe.
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	Zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby planu ogólnego. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyniki opracowania ekofizjograficznego poprzez ochronę terenów cennych przyrodniczo, unikanie lokalizacji zabudowy na obszarach zagrożonych oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju przestrzennego.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową. Wskazanie terenów uzupełniających w istniejącej zabudowie, na terenach z dostępnością infrastruktury technicznej oraz ograniczenie ekspansji zabudowy mieszkaniowej na tereny nieurbanizowane.

Źródło: opracowanie własne.