

**WÓJT GMINY GOSZCZYN**

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY GOSZCZYN**

**Załącznik Nr 1 do uchwały nr .....2017  
Rady Gminy Goszczyn z dnia ..... 2017 r.**

Goszczyn - 2016/2017 r.

Opracowanie wykonane na zlecenie  
**Wójta Gminy Goszczyn**

**przez**

**Wrocławskie Biuro Urbanistyki**  
**50 - 128 Wrocław, ul. Św. Mikołaja 16/17**

Zespół autorski:

**mgr inż. arch. JERZY ULANICKI - główny projektant**

mgr Emilia Wartenberg  
mgr inż. Zbigniew Dudzik  
mgr inż. Anna Andrzejewska  
mgr inż. Agnieszka Jaros-Bilińska  
mgr inż. Mikołaj Grobelny  
mgr Marek Woźniak

## **SPIS TREŚCI**

### WPROWADZENIE

1. UWARUNKOWANIA ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH
3. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ
4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH
5. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
6. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
7. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
8. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
9. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
10. UWARUNKOWANIA, KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
11. OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
13. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

### UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

## WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie zostało oparte na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczyn uchwalonym uchwałą Nr XIV/107/99 Rady Gminy Goszczyn z dnia 18.12.1999 roku. Studium to zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Jakkolwiek w znacznej części zachowuje ono aktualność w warstwie merytorycznej, szczególnie w odniesieniu do diagnozy lub wniosków dotyczących ogólnych kierunków rozwoju, to metoda i zawartość dokumentu wymaga dostosowania do aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawą sporządzenia studium jest uchwała Nr VII.29.2015 Rady Gminy Goszczyn z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczyn.

Studium składa się z:

- części tekstowej zawierającej uwarunkowania oraz ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- części graficznej określającej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i stanowiącej przesłanki ustaleń kierunków tego zagospodarowania,
- rysunku przedstawiającego w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium opracowano w granicach administracyjnych gminy. W części dotyczącej uwarunkowań przestrzennych dokonano analizy stanu istniejącego poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenia i podstawowych parametrów oraz analizy zagadnień mogących mieć wpływ na rozwój przestrzenno-gospodarczy gminy. W części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego określono ustalenia w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, a także wytyczne ustaleń do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie gminy dla stworzenia warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących terenów. Studium zobowiązuje organy Gminy do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny być zgodne ze studium na zasadach określonych w części 4.

Stosowane w dalszej części studium niżej wymienione pojęcia oznaczają:

- obszar funkcjonalny – obszar oznaczony symbolem dominującego użytkowania, w których granicach mogą występować tereny o dopuszczalnych kategoriach przeznaczenia,
- przeznaczenie dominujące – są to kategorie przeznaczenia, których suma powierzchni terenów zajmuje w obszarze funkcjonalnym więcej, niż połowę powierzchni całego obszaru,
- przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia inne niż dominujące, których suma powierzchni terenów zajmuje w granicach obszaru funkcjonalnego mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie dominujące i które mogą z nim harmonijnie współistnieć,
- teren – obszar wyznaczany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu podstawowym,
- usługi publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w tym z zakresu administracji publicznej, oświaty, kultury, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, działalności socjalnej w tym opieki społecznej, wymiaru sprawiedliwości, porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej, a także obiekty kultury religijnej.

## 1. UWARUNKOWANIA ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Gmina Goszczyn jest położona w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie grójeckim.

Powierzchnia gminy – 57 km<sup>2</sup>

w tym:

- użytki rolne 5240 ha,
- lasy i grunty leśne 170 ha,
- pozostałe grunty 290 ha;

Liczba ludności wg stanu z dnia 31.12.2014 r. – 2971 mieszkańców, w tym Goszczyn – ok. 890, pozostałe wsie – ok. 2080.

Wg podziału administracyjnego w granicach gminy znajduje się 11 sołectw, w tym Goszczyn – siedziba władz gminy oraz Bądków, Długowola, Jakubów, Józefów, Kolonia Bądków, Modrzewina, Nowa Długowola, Olszew, Romanów, Sielec.

Gmina Goszczyn sąsiaduje z gminami: Bielsk Duży, Jasieniec, Mogielnica w powiecie grójeckim oraz gminą Promna w powiecie białobrzeskim.

Gmina ma charakter rolniczy, związany z głównie produkcją sadowniczą, z rozproszoną zabudową. Agroklimat gminy Goszczyn cechuje się między innymi długością okresu wegetacyjnego wynoszącego 210- 220 dni, średnią roczną temperaturą od 7, 5 do 8,5 stopnia oraz średnią roczną sumę opadów w granicach 500-550 mm. Warunki wodne w obszarze gminy określone są jako bardzo korzystne. Tereny z przewagą o optymalnej ilości wody stanowią około 87% użytków rolnych. W gminie przeważają gleby biellicowe i pseudobiellicowe z niewielkim udziałem gleb brunatnych. Teren cechuje się płaską i niskofalistą rzeźbą. Wszystkie wymienione czynniki sprzyjają rozwojowi sadownictwa jako głównej gałęzi gminnego rolnictwa. W sadach przeważają jabłonie, wiśnie i czereśnie. Przeważającą część obszaru gminy stanowią sady, wśród których znajduje się zabudowa mieszkalno - gospodarcza.

Przez wschodnią część gminy przebiega droga krajowa nr 7 relacji Warszawa - Radom - Kraków, która na odcinku przebiegającym w granicach gminy Goszczyn ma klasę S - drogi szybkiego ruchu. Otoczenie drogi jest potencjalną strefą gospodarczą z predyspozycjami do rozwoju funkcji związanych z działalnością logistyczną szczególnie w branży rolno – przemysłowej.

W strukturze osadniczej gminy, zarówno pod względem funkcji, jak i charakteru zabudowy wyróżnia się wieś Goszczyn, która pełni funkcję administracyjną i usługową, jest również ośrodkiem obsługi rolnictwa. Dla pozostałej części gminy struktura zabudowy ma charakter rozproszony, z tendencją koncentracji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – gospodarczej lub usługowej wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych.

Jednym z głównych zadań studium jest wskazanie obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę ze wskazaniem w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Na obszarze gminy występują tereny, na których wprowadzenie zainwestowania jest ograniczone. Oprócz warunków fizjograficznych najważniejszym czynnikiem wpływającym na wybór terenów przeznaczonych pod zabudowę jest ochrona krajobrazu i przestrzeni przyrodniczej, ochrona zabytków oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Z tego względu spod zabudowy należy eliminować:

- obszary cenne przyrodniczo, na których znajdują się stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- enklawy o wyjątkowych walorach krajobrazowych, korytarze ekologiczne i naturalne ekosystemy łąkowo – rolno – leśne, które należy pozostawić w stanie nienaruszonym.

W ramach kreowania struktur przestrzennych zaleca się uzupełnienie istniejących jednostek osadniczych z zachowaniem dotychczasowego układu przestrzennego. Nowa zabudowa powinna kontynuować istniejące układy przestrzenne z zachowaniem porządkowania, uzupełniania i kontynuacji.

## **2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH**

Wytyczne ustalenia przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wskazanych na rysunku studium obszarów funkcjonalnych wynikają z przeprowadzonych analiz aktualnych uwarunkowań dotyczących m. in.:

- stanu dotychczasowego zainwestowania i uzbrojenia terenów,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony przeciwpowodziowej,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficznej, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obszarów i terenów chronionych na podstawie obowiązujących przepisów,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania złóż kopalin, zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych i zasobów wód podziemnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ponadlokalnych zadań w zakresie realizacji celów publicznych,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Uwarunkowania, stanowiące podstawę określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określone są również w dalszych częściach niniejszego tekstu oraz w formie graficznej w skali 1 : 25000, stanowiącej element załącznika nr 1.

W znacznym stopniu o wskazaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego przesądzają uwarunkowania wynikające z dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Analiza stanu dotychczasowego zainwestowania terenów, stanu ładu przestrzennego, środowiska, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego pozwala na wyróżnienie na obszarze gminy niżej wymienionych struktur funkcjonalno – przestrzennych:

- obszary koncentracji zabudowy o mieszanych funkcjach - mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i działalności gospodarczej;
- obszary produkcji rolniczej z rozproszoną zabudową;
- obszar koncentracji usług w centrum Goszczyzna;
- obszary aktywności gospodarczej;
- obszary przyrodnicze i rolnicze.

Obszary koncentracji zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – gospodarczej lub usługowej, występują wzdłuż dróg zbiorczych, lokalnych lub dojazdowych.

Obszary produkcji rolniczej (głównie sadowniczej) z rozproszoną zabudową mieszkaniowo – gospodarczą występują z różnym natężeniem w granicach całej gminy. Zasoby ziemi rolniczej w gminie wynoszą 5 304 ha użytków rolnych, w których: grunty orne stanowią 37%, sady 60%, trwałe użytki zielone 3%. Głównie z obszarami produkcji sadowniczej i ich strukturą własnościową związana jest charakterystyczna dla rejonu i gminy rozproszona zabudowa mieszkalno – gospodarcza, rozmieszczona w sposób swobodny, często położona w oddaleniu od dróg o utwardzonej nawierzchni.

Na obszarze gminy jest stosunkowo niewiele obszarów przyrodniczych, obejmujących ciągi zieleni dolin rzecznych wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi, lasy lub zadrzewienia, a także obszarów otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez zabudowy, np. lasy i grunty leśne zajmują w gminie zaledwie powierzchnię ok. 170 ha.

O ile grupa obszarów przyrodniczych winna podlegać ochronie polegającej na wykluczeniu lub ograniczeniu zabudowy, to obszary rolnicze, ze względu na obecną strukturę rozmieszczenia zabudowy, nie kwalifikują się jako obszary bezwzględnej ochrony przed zainwestowaniem związanym z produkcją rolną.

### **3. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

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



zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę:

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

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

### **Zapotrzebowanie na nową zabudowę**

W gminie Goszczyn tereny zabudowy można podzielić na 3 funkcje:

- 1) zabudowa mieszkaniowa obejmująca zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną oraz zagrodową;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Szacując stan liczebny ludności w roku 2035 przyjęto za podstawę dane demograficzne z roku 2001 oraz lat 2012 – 2015. Wg strategii rozwoju gminy Goszczyn 2003 – 2018 w roku 2001 liczba ludności w gminie Goszczyn wynosiła 2817. Prognoza przewiduje wzrost liczby ludności do roku 2018 do 3300 mieszkańców. Z kolei wg danych GUS z lat 2012 – 2015 zauważa się brak istotnych zmian w liczbie ludności gminy, która wynosi ok. 2970 – 3000 mieszkańców.

Liczby przyrostu mieszkańców gminy nie uwzględniają liczby imigrantów, których trudno na dzień dzisiejszy oszacować. Brak jest wiarygodnych danych mogących ocenić wzrost ich liczby w Polsce, a jeszcze trudniej to szacować na poziomie gminy. Niemniej jednak należy brać pod uwagę tendencje wynikające z sytuacji gospodarczej kraju. Ewentualne przyrosty ludności wynikające z osiedlania się imigrantów w większym stopniu będą dotyczyły rejonów o dużej dynamice rozwoju i wzrostu gospodarczego.

Osiedlanie się imigrantów będzie powodować zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy. Brak jednak przesłanek do określenia poziomu tego zapotrzebowania ze względu na brak danych. Można jednak zakładać, iż w najbliższych latach takie zapotrzebowanie wystąpi. Dla sporządzanego niniejszego bilansu zapotrzebowania terenów na zabudowę nie bierze się pod uwagę zapotrzebowania wynikającego z osiedlania się imigrantów.

Zauważalne jest również w gminie Goszczyn zjawisko sezonowego zwiększania liczby ludności w wyniku okresowego pobytu pracowników w gospodarstwach rolnych, w tym szczególnie sadowniczych w okresie od wiosny do wczesnej jesieni. Ma to znaczący wpływ na zapotrzebowanie na powierzchnię mieszkaniową, brak jednak wystarczających danych dla oszacowania konkretnej potrzebnej na ten cel dodatkowej powierzchni.

Innym czynnikiem wpływającym na wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę jest spadek liczby gospodarstw domowych dwu- i wielorodzinnych. Według Narodowego Spisu Powszechnego, przeprowadzonego w 2011 roku udział gospodarstw wielopokoleniowych wynosił 8%. Zakładając, że w perspektywie do roku 2030 udział ten spadnie do 4% - 2% można szacować, że nastąpi wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości prognozowanej na poziomie ok. 50 mieszkań w gminie.

Kolejnym elementem w zapotrzebowaniu na nową zabudowę jest migracja ludności. Rozwój gminy wywołuje tendencję do osiedlania się. Czynnikiem zwiększającym atrakcyjność gminy w pierwszym okresie jest dobra dostępność komunikacyjna.

Istotnym elementem składowym terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie są tereny zabudowy nazywane terenami aktywności gospodarczej. Przez aktywność gospodarczą rozumie się zarówno zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, jak i zabudowę usługową. Ta forma zabudowy aktywizuje gminę i region, przyczyniając się do wzrostu poziomu życia mieszkańców oraz liczby ludności.

Podsumowując, w perspektywie 20-letniej szacuje się:

- prognozowany przyrost liczby ludności na podstawie analiz demograficznych – maksymalnie o 330 mieszkańców;
- prognozowana liczba imigrantów na podstawie analizy ruchu imigracyjnego w ostatnich latach – nie uwzględnia się;
- prognozowana liczba ludności potrzebującej nowych mieszkań w związku ze spadkiem ilości gospodarstw wielorodzinnych – 150 osób;
- prognozowana liczba ludności związana z rozwojem aktywności gospodarczej – 200 osób.

Biorąc powyższe prognozy za podstawę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, bez uwzględnienia zapotrzebowania wynikającego z pobytu mieszkańców sezonowych oraz z osiedlania się imigrantów, można oszacować na ok. 210 mieszkań, co przy zakładanym wskaźniku średniej powierzchni użytkowej mieszkania 100 m<sup>2</sup>, głównie w zabudowie jednorodzinnej, daje powierzchnię 21.000 m<sup>2</sup> p.u. Przyjmując średnią powierzchnię działki 1000 m<sup>2</sup> daje to zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe o powierzchni 21 ha.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową można ocenić zakładając jej proporcjonalny wzrost do przyrostu liczby mieszkańców, t.j. o ok. 18% w stosunku do stanu obecnego. Aktualna łączna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych wynosi w gminie 10.150 m<sup>2</sup>. Oznacza to potencjalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową o powierzchni użytkowej ok. 1800 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenia terenu takie jak usługi oświaty, kultu religijnego, usług sportu i rekreacji czy cmentarzy, nie są szczegółowo omawiane, ponieważ występują jednostkowo, koncentrując się w ośrodku gminnym tj. Goszczynie. Każdorazowo należy więc przed przeznaczeniem nowych terenów o podobnej funkcji analizować stopień ich wykorzystania w granicach gminy i obrębu.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej związane jest głównie z potrzebą tworzenia nowych miejsc pracy, szczególnie w obszarze przyległym do drogi krajowej nr 7, klasy S - drogi szybkiego ruchu. Otoczenie drogi jest potencjalną strefą gospodarczą z predyspozycjami do rozwoju funkcji związanych z działalnością logistyczną szczególnie w branży rolno – przemysłowej.

Wielkość zapotrzebowania na powierzchnie terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest trudna do oszacowania. Chęć inwestowania jest uzależniona od wielu czynników, których w chwili obecnej nie można przewidzieć lub są całkowicie nieznane. Dlatego też w pełni nie jest możliwe precyzyjne określenie zapotrzebowania na ten typ powierzchni, tym bardziej, że działalność przemysłowo-usługowa jest bardzo zróżnicowana, wobec czego wymaga bardzo indywidualnego podejścia. Można spodziewać się zapotrzebowania na ten rodzaj powierzchni w skrajnych wartościach. Z bilansu terenów wynika, że w gminie występuje nieznaczna powierzchnia terenów przeznaczonych na zabudowę przemysłowo-usługową - ok. 10.000 m<sup>2</sup>. Nie oznacza to, że w najbliższym czasie pojawią się przesłanki uprawniające do wyznaczenia nowych terenów w związku z nowymi okolicznościami. Niemniej naturalnym czynnikiem sprzyjającym lokalizacji tego typu zabudowy jest dostępność komunikacyjna. Istniejący węzeł komunikacyjny na drodze krajowej nr 7 w okolicy miejscowości Długowola i Józefów wraz drogami obsługującymi pozwala na zlokalizowanie po obu stronach drogi krajowej nr 7 strefy aktywności gospodarczej, praktycznie bez koniecznych wstępnych nakładów finansowych ze strony Gminy na uzbrojenie terenu w drogi oraz infrastrukturę techniczną. Taka dostępność wskazuje na potrzebę wyznaczenia znacznego obszaru strefy aktywności gospodarczej, stanowiącego ofertę inwestycyjną niezależnie od wskazań wynikających z dotychczasowego stanu zainwestowania terenów w gminie Goszczyn w obiekty i urządzenia o podobnej funkcji zabudowy.

**Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy**

Zapotrzebowanie, o którym mowa powyżej ma związek z możliwościami finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Nakłady roczne gminy Goszczyn na inwestycje służące realizacji zadań własnych wynoszą ok.:

- 1) na inwestycje drogowe, w tym remonty – 600.000,- zł;
- 2) na infrastrukturę techniczną – 900.000,- zł.

Można przyjąć, że nakłady te, stanowią możliwości finansowe gminy, a utrzymane na podobnym poziomie pokryją również inwestycje związane z lokalizacją nowej zabudowy w granicach obszarów wskazanych w studium - obszarów koncentracji zabudowy, obszarów produkcji rolniczej z rozproszoną zabudową oraz także pozostałych obszarów funkcjonalnych.

Lokalizacje nowej zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych nie wymagają inwestycji w zakresie sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, ponieważ stanowią potencjalne uzupełnienia zabudowy w obszarach zurbanizowanych, z istniejącą infrastrukturą drogową, techniczną i społeczną.

Strefa aktywności gospodarczej zlokalizowana po obu stronach drogi krajowej nr 7, praktycznie nie wymaga nakładów finansowych ze strony Gminy na uzbrojenie terenu w drogi oraz infrastrukturę techniczną.

Szacuje się, że potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza tymi obszarami nie przekroczą rocznie kwoty 100.000,- zł.

### Chłonność terenów

W obecnym stanie zainwestowanie terenów w podziale na funkcje zabudowy przedstawia się w sposób określony w poniższej tabeli:

FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m <sup>2</sup>										
	Goszczyn	Bądków	Długowola	Jakubów	Józefów	Kolonia Bądków	Modrze-wina	Nowa Długowola	Olszew	Romanów	Sielec
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	5700	2100	1700	-	600	500	800	300	600	300	500
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1200
zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej	43900	16800	18600	2400	6900	3700	3300	3600	5100	4000	8800
usługi	7500	1300	300	-	100	-	-	-	150	-	800
działalność gospodarcza	1200	300	1000	3500	800	300	1000	2000	-	-	-

Łącznie powierzchnia użytkowa zabudowy w gminie Goszczyn wg stanu w 2016 roku przedstawia się następująco:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, w tym w zabudowie zagrodowej – 131.400 m<sup>2</sup>;
- 2) zabudowa usługowa – 10.150 m<sup>2</sup>;
- 3) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej – 10.100 m<sup>2</sup>.

W granicach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, tj. obszarów o w miarę skoncentrowanej zabudowie pozostają nieruchomości niezabudowane, które mogłyby stanowić potencjalną rezerwę inwestycyjną pod zabudowę

wiejską o funkcji mieszkaniowej, także w zabudowie zagrodowej, zabudowy usługowej lub zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Łączna powierzchnia terenów w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych wynosi ok. 19 ha.

Nieruchomości niezabudowane, o których mowa powyżej jednak często stanowią integralne części gospodarstw sadowniczych, w części też położone są na gruntach rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Zatem ilościowy bilans wolnej powierzchni nie może stanowić wyłącznej podstawy oszacowania chłonności rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy poprzez porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Dla oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych na obszarze gminy przyjęto wskaźnik dostępności na poziomie 0,2.

Szacunkowa chłonność położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wynikająca z powyższej powierzchni, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy wynosi łącznie ok. 5.800 m<sup>2</sup> i w przyjętym podziale na funkcje zabudowy przedstawia się następująco:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, w tym w zabudowie zagrodowej – 5.200 m<sup>2</sup>;
- 2) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym zabudowa usługowa – 600 m<sup>2</sup>.

Gmina Goszczyn nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatem w granicach gminy nie występują obszary, dla których ustalono przeznaczenie terenów pod zabudowę.

### **Wnioski z bilansu terenów**

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczyn dopuszczalne jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym w zabudowie zagrodowej, zgodnie z określonymi potrzebami.
2. Ze względu na istniejącą strukturę zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej czynnikiem ograniczającym ilość terenów przeznaczanych pod zabudowę są wskaźniki urbanistyczne, nie zaś granice obszarów funkcjonalnych.
3. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczyn dopuszczalne jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji usługowej oraz aktywności gospodarczej.
4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy przekraczają potrzeby inwestycyjne związane z lokalizacją nowej zabudowy w granicach obszarów wskazanych w studium - obszarów koncentracji zabudowy, obszarów produkcji rolniczej z rozproszoną zabudową oraz także pozostałych obszarów funkcjonalnych.
5. Łączna powierzchnia użytkowa nowych budynków o funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej nie powinna przekraczać w granicach gminy 27.000 m<sup>2</sup>.

6. Łączna powierzchnia użytkowa nowych budynków o funkcji usługowej nie powinna przekraczać w granicach gminy 2.300 m<sup>2</sup>.

#### **4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH**

W wyniku przeprowadzonych analiz uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i gospodarki rolnej określono potencjalne kierunki i zasady rozwoju przestrzennego gminy.

Na rysunku studium wskazuje się obszary funkcjonalne, w których granicach określa się wytyczne ustalenia przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W granicach gminy Goszczyn wskazuje się 7 obszarów funkcjonalnych zdefiniowanych przez ich funkcję dominującą i strukturę zainwestowania.

Obszary koncentracji zabudowy, występują wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych. Są to obszary zabudowy, głównie o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – gospodarczej lub usługowej, jej kontynuacji oraz rozwoju, a także zagospodarowania terenów w kierunku tworzenia struktur osadniczych lub związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W ramach tych obszarów wyróżniono grupę 3 obszarów funkcjonalnych: obszary funkcjonalne zabudowy wiejskiej, obszary funkcjonalne koncentracji usług oraz obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej.

Obszary produkcji rolniczej z rozproszoną zabudową występują w granicach całej gminy, lecz szczególnie w części północnej, w obrębach Bądków, Kolonia Bądków, Długowola, Jakubów. Grupę obszarów chronionych tworzą obszary niezabudowane i z zasady nie przeznaczone na zabudowę lub z ograniczoną możliwością zainwestowania. W ramach obszarów chronionych wyróżniono 2 obszary funkcjonalne: obszary funkcjonalne przyrodniczo – krajobrazowe oraz obszary funkcjonalne leśne.

Na rysunku studium odrębnie oznaczono ważniejsze występujące wody powierzchniowe; nie stanowią one odrębnego obszaru funkcjonalnego, zaliczają się do obszarów funkcjonalnych, w których granicach występują.

W granicach wszystkich wymienionych obszarów funkcjonalnych dopuszczalne są tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i związanej z nimi zabudowy służące zaopatrzeniu ludności i podmiotów gospodarczych w wodę, energię, gaz, łączność oraz utylizacji ścieków lub odpadów.

Tereny komunikacji oraz korytarze infrastruktury technicznej mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych.

W ramach określonych dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenu dopuszczalne są również lokalizacje obiektów lub urządzeń towarzyszących, które zgodnie z przepisami lub powszechnym zwyczajem stanowią wraz z obiektami o ustalonym przeznaczeniu całość użytkową i służą utrzymaniu właściwego standardu użytkowania terenu lub nieruchomości.

Prowadzenie badań geologicznych w celu rozpoznania złóż kopalin oraz pozyskiwanie surowców z udokumentowanych złóż jest dopuszczalne niezależnie od wyznaczonych w studium obszarów funkcjonalnych.

**Zgodność ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu z położeniem w granicach obszarów funkcjonalnych jest zgodnością planu ze studium.**

**Nie naruszają także ustaleń studium plany miejscowe, w wyniku których pozostaje zachowane dotychczasowe przeznaczenie terenu lub jego części.**

Nowa zabudowa, jak i zabudowa uzupełniająca powinny rozwijać się zgodnie z tradycyjnym i historycznym sposobem jej kształtowania, harmonijnie komponować się z otaczającym krajobrazem wykorzystując powszechnie spotykane, a szczególnie lokalne modele architektoniczne i urbanistyczne.

#### **4.1. obszary funkcjonalne zabudowy wiejskiej – M**

to obszary zabudowane i przeznaczone na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych i obszarów zainwestowania wiejskiego, w ramach których najczęściej występują: zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, podstawowe usługi, obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni (parki, skwery, cmentarze)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) zabudowa zagrodowa,

2) uzupełniające:

- a) mieszkalnictwo zbiorowe,
- b) usługi komercyjne lub publiczne,
- c) działalność gospodarcza,
- d) parkingi,
- e) zielen publiczna,
- f) sady, ogrody w tym ogrody działkowe,
- g) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną.

2. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powinna być preferencyjnie lokalizowana w granicach Goszczyzna; w pozostałych obrębach wiejskich winna być ograniczana do obszarów dotychczas przez nią zajmowanych lub przyległych, w innych miejscach winna być dopuszczalna wyjątkowo.

5. Należy dążyć do sytuowania obiektów usługowych przy głównych ciągach komunikacyjnych, w granicach określonych na rysunku studium dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

6. Dopuszcza się niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, takie jak obiekty przetwórstwa rolnego, warsztaty samochodowe, stacje paliw lub inne, nie powodujące uciążliwości dla otoczenia lub zagrożenia dla środowiska. Inne rodzaje działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, w sąsiedztwie istniejących obiektów lub terenów działalności gospodarczej lub infrastruktury technicznej lub na skraju obszarów funkcjonalnych zabudowy wiejskiej.

7. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami (np. punkty skupu lub segregacji), obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.
8. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym lub izolacyjnym.
9. Dopuszcza się uprawy rolne oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub do nich przylegających.
10. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione wyżej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów.

#### **4.2. obszary funkcjonalne koncentracji usług – U**

to obszary o przewadze występowania obiektów lub terenów usługowych przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy z dopuszczalnością pozostawienia niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

- a) usługi komercyjne lub publiczne,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) parkingi,

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) urządzenia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
- c) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona,
- d) działalność gospodarcza
  - produkcja,
  - budownictwo,
  - magazynowanie,
  - logistyka, obsługa transportu,
  - obsługa rolnictwa.

2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powinna zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni obszaru.

3. Tereny i obiekty działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, z możliwością ich powiększenia lub uzupełnienia.

#### **4.3. obszar funkcjonalny zieleni – ZC**

to obszar o istniejącego cmentarza i jego rozwoju wraz z otoczeniem

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

- a) cmentarz,
- b) parkingi,

2) uzupełniające:

- a) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona,
- b) usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. domy pogrzebowe, kaplice, odpowiednie rzemiosło lub handel,



- c) urządzenia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych.
2. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

#### **4.4. obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej – P**

to obszary przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – przemysłowej, składowej, usługowej lub innej wraz z urządzeniami towarzyszącymi

##### 1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

###### 1) dominująca:

###### a) działalność gospodarcza:

- produkcja w tym produkcja rolnicza,
- wydobywanie i przetwarzanie kopalin,
- odzysk surowców z materiałów segregowanych, w tym odpadów,
- wytwarzanie energii elektrycznej,
- budownictwo,
- handel w tym hurtowy oraz w granicach określonych na rysunku studium obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- magazynowanie,
- logistyka, obsługa transportu,
- obsługa rolnictwa,

###### b) usługi,

###### c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w tym z zakresu:

- infrastruktury technicznej,
- utrzymania czystości, utrzymania dróg,
- usług transportu publicznego,
- działalności socjalnej, w tym opieki społecznej,
- opieki nad zwierzętami,
- zieleni publicznej,
- porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

###### 2) uzupełniające:

###### a) zabudowa mieszkaniowa,

###### b) parkingi,

###### c) zielen parkowa i izolacyjna.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej nie mogą przekraczać łącznie 20% powierzchni obszaru. Zabudowa mieszkaniowa może ponadto występować jako towarzysząca obiektom działalności gospodarczej.
3. Dla terenów przeznaczonych na wydobywanie i przetwarzanie kopalin, po zakończeniu eksploatacji złóż lub ich części mogą być ustalane kategorie przeznaczenia terenu zgodnie z przyjętym kierunkiem rekultywacji, w tym rolnicze (np. uprawy polowe, stawy hodowlane), leśne lub rekreacyjne.
4. W granicach obszarów należy wykluczyć lokalizacje nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej.
5. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

#### 4.5. obszary funkcjonalne produkcji rolniczej z rozproszoną zabudową – R/M

to kompleksy sadów z zabudową mieszkaniową oraz gospodarczą służącą magazynowaniu lub przetwarzaniu produktów upraw

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) dominująca:
    - a) uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze,
    - b) zabudowa zagrodowa,
    - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - d) obiekty i urządzenia produkcji rolnej;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) działalność gospodarcza,
    - c) ciek i zbiorniki wodne,
    - d) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej,
    - e) lasy i zadrzewienia.
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

#### 4.6. obszary funkcjonalne przyrodniczo – krajobrazowe – Zk

to obszary ekosystemów przyrodniczych, najczęściej o mieszanych formach użytków (łąki, wody, lasy lub zadrzewienia, uprawy rolne) nie stanowiące zwartych kompleksów leśnych lub rolnych, w większości wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) dominująca:
    - a) zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi,
    - b) lasy i zadrzewienia,
    - c) kompleksy rolnicze (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych),
    - d) łąki,
  - 2) uzupełniające:
    - a) uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze,
    - b) boiska sportowe,
    - c) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem pojedynczych obiektów hydrotechnicznych, komunikacyjnych lub infrastruktury technicznej.
3. Boiska sportowe powinny być lokalizowane w pobliżu terenów zabudowanych.
4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

#### 4.7. obszary funkcjonalne leśne – ZL

to zwarte zespoły lasów pozostające do zachowania oraz zadrzewienia, wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) dominująca:

- a) lasy,
- b) zadrzewienia,
- 2) uzupełniające:
  - a) zbiorniki wodne,
  - b) uprawy rolne (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych),
  - c) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.
- 3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

## **5. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU**

Ustalenia podane poniżej zawierają wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w części 4 niniejszego studium.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad do stosowania dla wszystkich terenów o określonym sposobie użytkowania, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego.

### **5.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- 1) W przypadkach ustalania przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, t.j. zawierającą więcej niż 2 mieszkania należy dążyć do zachowania formy i gabarytów zabudowy odpowiadających istniejącej sąsiedniej zabudowie o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych; ustala się nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych na nie więcej niż 3 oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40% powierzchni terenu.

### **5.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych, wolnostojących na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 30% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 60% powierzchni działek;
- 2) Nieprzekraczalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działek, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkalno – usługowej, dla których może być mniejsza;
- 4) Dla nowych budynków wysokość nie powinna przekraczać 12 m;

- 5) Dla zabudowy lokalizowanej w granicach istniejących zespołów mieszkaniowych należy stosować zasadę, że wysokość wznoszonych, rozbudowywanych lub przebudowywanych budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać odpowiednio wysokości wyższego z najbliższych położonych budynków w tym samym ciągu ulicy;
- 6) Ustala się formy dachów dwu lub wielospadowe.

### **5.3. Tereny zabudowy zagrodowej**

- 1) Łączne powierzchnie zabudowy budynków mieszkaniowych i gospodarczych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 70% powierzchni działek;
- 2) Budynki mieszkaniowe w granicach zabudowy zagrodowej nie powinny przekraczać 3 kondygnacji, w tym poddasze;
- 3) Dla nowych budynków mieszkalnych, ustala się nieprzekraczalne wysokości na 12 m, dla budynków gospodarczych 18 m.

### **5.4. Tereny usług**

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków usługowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 80% powierzchni działek;
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie powinien być mniejszy niż 10%;
- 3) W przypadku ustalenia przeznaczenia terenów w aktach prawa miejscowego na zabudowę usługowo – mieszkalną wskaźniki, o których mowa w pkt. 1 i 2 mogą być skorygowane odpowiednio do udziału poszczególnych funkcji;
- 4) W przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie powinna przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej lub terenów mieszkaniowych w granicach terenów usługowych powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać odpowiedniej powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe, a powierzchnia terenu mieszkaniowego nie może przekraczać 50% powierzchni całego terenu;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy.

### **5.5. Tereny działalności gospodarczej**

- 1) Tereny te wskazane są do lokalizowania inwestycji niemieszkaniowych, np. zakładów produkcyjnych w tym rzemiosła produkcyjnego, urządzeń obsługi rolnictwa, składów, baz, usług a także inwestycji komunalnych, z dopuszczeniem działalności mogącej pogorszyć stan środowiska;
- 2) Powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 80% powierzchni działek;
- 3) W granicach obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu niż obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej – P parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

powinny uwzględniać warunki wynikające z krajobrazu poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy nie mogą stanowić w obszarze elementów obcych lub dysharmonizujących, nie mogą także stanowić uciążliwości dla otoczenia, np. wynikającej z transportu związanego z prowadzoną działalnością.

### **5.6. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej**

- 1) Tereny infrastruktury technicznej obejmują obiekty i urządzenia:
  - a) zaopatrzenia w wodę – ujęcia, stacje uzdatniania, pompownie, urządzenia ciśnieniowe,
  - b) odprowadzenia ścieków – oczyszczalnie, przepompownie, zbiorniki odcieków,
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną – GPZ, trafostacje, linie przesyłowe,
  - d) zaopatrzenia w gaz – stacje redukcyjno – pomiarowe, zbiorniki,
  - e) zaopatrzenia w ciepło – ciepłownie, kotłownie,
  - f) telekomunikacji – maszty, stacje przesyłowe,
  - g) gromadzenia i usuwania odpadów – składowiska, punkty gromadzenia odpadów, miejsca selektywnej zbiórki odpadów
 służące wielu użytkownikom i wymagające wydzielenia odpowiedniego terenu o określonym przeznaczeniu;
- 2) Tereny pod urządzenia, o których mowa w pkt. 1, mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych określonych w studium z zachowaniem ograniczeń wynikających z charakteru miejsca oraz warunków ochrony.

## **6. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **6.1. Zasady ochrony środowiska**

Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska powinny zmierzać do poprawy czystości powietrza atmosferycznego, wód oraz powierzchni ziemi.

Naczelną zasadą korzystania z zasobów środowiska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Oznacza ona między innymi dążenie do:

- zachowania możliwości odtwarzania zasobów naturalnych,
- racjonalnego użytkowania zasobów nieodnawialnych i zastępowania ich substytutami,
- ograniczania uciążliwości dla środowiska i nie przekraczania granic wyznaczonych jego odpornością.

Rozwój zrównoważony oznacza więc taką filozofię rozwoju globalnego, regionalnego i lokalnego, która przeciwstawia się ekspansji opartej wyłącznie o wzrost gospodarczy.

Głównym celem władz samorządowych winno stać się niedopuszczanie do działalności inwestycyjnej degradującej środowisko, co w rezultacie zaowocuje poprawą jakości życia mieszkańców i przywróceniem równowagi w środowisku.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Znaczna część obszaru gminy Goszczyn jest położona w zlewni rzeki Pilicy. Dział wodny pomiędzy dorzeczem Pilicy i Jeziorki przebiega przez wschodnią część gminy i

znajduje się w rejonie drogi krajowej nr 7. Około 90% powierzchni gminy jest odwadniane przez dopływy Pilicy. Największym ciekim jest rzeka Dylówka, tworząca górny bieg Rykolanki, która stanowi lewostronny dopływ Pilicy, płynąca przez południowo-zachodnią część gminy oraz rzeka Borówka w części północno-wschodniej. Ponadto na terenie gminy jest kilka małych cieków i niewielkich stawów, z których największe położone są we wsi Długowola.

Retencja wód powierzchniowych polega na gromadzeniu wody w naturalnych i sztucznych ciekach, stawach i małych zbiornikach. Zalicza się tu także oczka wodne, kanały, rowy i te ciek, na których wykonano budowle dające możliwość regulacji przepływów i poziomu zwierciadła wody.

Na terenie gminy wody podziemne występują w utworach kredy, trzeciorzędu i czwartorzędu.

Gmina Goszczyn leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 2151 Subniecka Warszawska – Część Centralna.

Ujęcia wody zaopatrujących lokalne wodociągi znajdują się w miejscowościach Goszczyn, Sielec oraz Józefów. Wokół istniejących ujęć wody zaopatrujących lokalne wodociągi ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej zamykającej się w granicach ogrodzeń.

Problemem jest zbilansowanie zasobów wodnych i ich zmienności, które pozwoli na przyjęcie optymalnego sposobu ich wykorzystania. Musi być wykonana prawidłowa ocena ilości wód opadowych i roztopowych infiltrujących do stref wodonośnych. W oparciu o istniejące dane z otworów studziennych i źródeł powinno się określić obszary i drogi zasilania oraz przepływu wód podziemnych.

Wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie polegającej zwłaszcza na niedopuszczaniu do zanieczyszczenia wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania.

Zagrożenie dla wód podziemnych uzależnione jest od dwóch głównych elementów: stopnia skażenia środowiska oraz możliwości transportu i przenikania zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. Występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zabudowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych. Typowe zanieczyszczenia pochodzenia nawozowego stwierdza się zwykle w odciekach drenarskich z terenów rolniczych. Większość terenów pokryta jest gruntami szczególnie podatnymi na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych. Na znacznych powierzchniach płytkie wody podziemne znajdują się pod drenującym wpływem melioracji. Następuje w wyniku tego przyspieszenie obiegu wody oraz redukcja powierzchni zajmowanej przez tereny podmokłe, co w większości przypadków prowadzi do zmian w biosferze.

Zaburzenia stosunków wodnych mogą być wynikiem różnych działań, takich jak:

- nieprawidłowo prowadzone melioracje (tylko odwadniające),
- wznoszenie budowli wodnych,
- nadmierny pobór wód dla celów komunalnych związany z silną urbanizacją,
- mocno rozwinięta eksploatacja surowców naturalnych.

Utrzymanie właściwego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych w naturalnych zbiornikach wodnych można uzyskać poprzez zastosowanie na istniejących ciekach i rowach melioracyjnych budowli piętrzących (np. zastawek) a także poprzez odbudowę i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym urządzeń służących tzw. małej retencji. Bardziej radykalne

prace melioracyjne powinny być dopuszczalne jedynie w celu przywrócenia stanu naruszonego wcześniejszymi, nieprawidłowymi działaniami.

Wszystkie ciekі winny charakteryzować się naturalnym spływem i naturalnymi korytami. Ewentualne zastosowanie niektórych elementów obudowy hydrotechnicznej może wystąpić w wyjątkowych przypadkach (zabezpieczenia przeciwpowodziowe czy przeciwpożarowe, względy ogólnogospodarcze itp.)

Specjalnej ochronie podlegają naturalne źródła, ciekі i zbiorniki wodne, aby zapewnić naturalną zdolność retencyjną terenu.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń są ścieki, nielegalne wysypiska odpadów oraz środki ochrony roślin. Konieczne jest szybkie uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej i likwidacja dzikich wysypisk odpadów.

### **Zagrożenie powodziowe**

W granicach gminy Goszczyn nie występuje zagrożenie powodziowe. Ostateczne mapy zagrożenia powodziowego lub ryzyka powodziowego przekazane przez Prezesa KZGW jednostkom administracji w 2015 roku i określające obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 0,2%, nie obejmują gminy Goszczyn.

### **Surowce naturalne**

Teren gminy Goszczyn nie jest zasobny w surowce mineralne, co uwarunkowane jest budową geologiczną. Jedynymi występującymi kopalinami są naturalne surowce okruchowe związane głównie z czwartorzędowymi formami działalności lodowców bądź akumulacyjną działalnością rzeczną i procesami eolicznymi.

Wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy istnieją 3 zarejestrowane złoża piasków budowlanych:

- 1) Długowola w obrębie Nowa Długowola,
- 2) Goszczyn – działka nr 796 w obrębie Goszczyn (wyeksploatowane),
- 3) Goszczyn I – działka nr 795/12 w obrębie Goszczyn.

Dla złóż wymieniowych powyżej w pkt. 1 i 3 ustanowione są tereny górnicze „Długowola” oraz „Goszczyn I”.

Zgodnie z informacjami zawartymi w Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2013 r. (PIG, 2014) w gminie eksploatowano jedynie piaski i żwiry; w jednym ze złóż działalność została zakończona, natomiast w drugim eksploatacja jest prowadzona okresowo.

W przypadku udokumentowania występowania złóż kopalin dopuszcza się ich eksploatację, o ile obowiązujące przepisy nie będą tego wykluczać.

Po zakończeniu eksploatacji złóż lub ich części tereny winny podlegać rekultywacji w kierunku przywrócenia charakteru rolniczego (np. uprawy polowe, stawy hodowlane), przyrodniczego (zadrzewienia, zbiorniki wodne) lub przeznaczenia na cele rekreacyjne.

### **Gleby chronione**

Ochrona gruntów rolnych polega przede wszystkim na ograniczeniu przeznaczania gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

W gminie zasoby ziemi rolniczej wynoszą ok. 5300 ha użytków rolnych, w których grunty orne stanowią 37%, sady 60%, a trwałe użytki zielone 3%. Lasy zajmują bardzo niewielki fragment (3%) ogólnej powierzchni gminy, przy średnim poziomie lesistości powiatu grójeckiego na poziomie 12,5 %.

W części zachodniej i centralnej gminy występują głównie utwory pyłowe podścielone glinami lekkimi i średnimi. Jest to obszar najlepszych gleb w gminie, głównie bielcowych i pseudobielcowych z niewielkim udziałem gleb brunatnych. W części wschodniej gminy występują grunty o zróżnicowanej przydatności rolniczej. W podłożu glebowym najczęściej występują tu piaski luźne i piaski słabo gliniaste. Przeważnie są to gleby brunatne wyrugowane i kwaśne. Ponadto w części wschodniej gminy występują gleby mało przydatne dla rolnictwa wytworzone z piasków luźnych i żwirów piaszczystych.

Gmina Goszczyn charakteryzuje się nieznacznym zróżnicowaniem występujących na jej terenie gleb. Grunty I i II klasy niemal nie występują. Najwięcej gleb jest w klasach IIIb, IVa nieco mniej w klasie IIIa, IVb i V. Gleby dobre (klasy bonitacyjne: IIIa i IIIb) zajmują łącznie ok. 2150 ha, co stanowi 40,5% powierzchni użytków rolnych Gminy. Podobną powierzchnię zajmują użytki klas IVa i IVb – ok. 2100 ha, co stanowi 39,6% ogólnej powierzchni użytków rolnych.

Ze względu na stosunkowo korzystne warunki glebowo-klimatyczne dla rozwoju produkcji rolnej gminy należy ograniczać przeznaczanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele inne niż związane z produkcją rolną w tym również terenochłonne urządzenia produkcji rolnej.

Główne działania w zakresie gospodarki przestrzennej, które należy uwzględniać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów sprzyjające ochronie środowiska na terenie gminy Goszczyn powinny się koncentrować na:

#### 1) Ochronie zasobów wodnych poprzez:

- ustalenia właściwych sposobów użytkowania terenów – nie stanowiących zagrożenia dla środowiska na obszarach wrażliwych na zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz wód podziemnych (występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zurbanizowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych),
- utrzymanie właściwego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych w naturalnych zbiornikach wodnych poprzez stosowanie na istniejących ciekach i rowach melioracyjnych budowli piętrzących (np. zastawek) a także poprzez odbudowę i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym urządzeń służących tzw. małej retencji,
- ochronę istniejących cieków, które winny charakteryzować się naturalnym spływem i naturalnymi korytami; ewentualne zastosowanie niektórych elementów obudowy hydrotechnicznej może wystąpić w wyjątkowych przypadkach (zabezpieczenia przeciwpowodziowe czy przeciwpożarowe, względy ogólnogospodarcze itp.),
- tworzenie roślinnych stref buforowych wokół zbiorników wodnych, cieków i rowów melioracyjnych,



- wyposażenie w sieci kanalizacyjne terenów zainwestowanych i przeznaczonych na inwestycje,
- podejmowanie działań zapobiegających zanieczyszczeniu rzek w ramach zlewni;

#### 2) Ochronie powierzchni ziemi poprzez:

- rolnicze zagospodarowania gleb w sposób, który odpowiada w pełni ich przyrodniczym walorom,
- zalesianie nieużytków, gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych, gruntów zagrożonych erozją,
- rekultywację terenów poeksploatacyjnych;

#### 3) Ochronie powietrza poprzez:

- ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów energetycznego spalania paliw z palenisk domowych np. poprzez likwidację źródeł niskiej emisji oraz modernizację nieefektywnych systemów grzewczych,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza z transportu i ruchu drogowego, wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych;

#### 4) Ochronie przed hałasem poprzez stosowanie czynnej izolacji od drogi S7 w miejscach, gdzie zabudowa mieszkaniowa lub obiekty podlegające szczególnej ochronie znajdują się w zasięgu uciążliwości drogi.

### 6.2. Zasady ochrony przyrody

Na terenie gminy Goszczyn brak obszarów objętych formami ochrony przyrody. Występują jedynie obiekty ochrony indywidualnej – 5 pomników przyrody: Modrzew Polski – 4 oraz Dąb Szypułkowy - 1

Program ochrony przyrody winien obejmować m.in. działania prawne i organizacyjne, mające na celu:

- ochronę gatunkową rzadkich oraz zagrożonych roślin,
- ochronę najcenniejszych ekosystemów,
- zapewnienie trwałości lasów,
- ochronę gleb i racjonalizację ich wykorzystania,
- rehabilitację przyrodniczą (rewitalizację) terenów zdegradowanych.

Pożądana jest ochrona kompleksowa siedlisk i krajobrazów, szczególnie tych zawierających elementy naturalnych ekosystemów.

#### **Priorytetowe cele w zakresie ochrony przyrody dla gminy Goszczyn to:**

- ochrona przed degradacją cennych przyrodniczo obszarów i obiektów,
- ochrona ekosystemów rzecznych i łąkowych, szczególnie rzek Dymówki istniejących Borówki,
- ochrona istniejących zbiorników wodnych,
- zalesianie użytków rolnych najsłabszych klas,
- powstrzymanie procesu zarastania i degradacji trwałych użytków zielonych,
- wytyczanie nowych szlaków rowerowych.

## **Lasy i zadrzewienia**

Ze względu na niewielką lesistość obszaru gminy Goszczyn - zaledwie ok. 170 ha (3% powierzchni gminy) istniejące lasy winny podlegać ochronie polegającej na zachowaniu w stanie zbliżonym do naturalnego powierzchni leśnych. W miarę możliwości należy wprowadzać nowe zalesienia kierując się następującymi przesłankami:

- na terenach zagrożonych erozją;
- na gruntach o przeważającym kompleksie gleb gorszych niż III kl.;
- na terenach stanowiących uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych;
- na terenach stanowiących ekosystemem wodno-łąkowo-leśny.

Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, szczególnie wzdłuż dróg, i rzek. Należy dążyć do odtworzenia nasadzeń drzew wzdłuż dróg.

## **Ekosystemy wodno – łąkowo – leśne**

Ekosystemy wodno – łąkowo - leśne obejmują doliny rzek wraz z przyległymi do nich kompleksami łąk i lasów. Działania w obrębie ekosystemów wodno - łąkowo - leśnych powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej obudowy biologicznej cieków,
- wzbogacenia i uzupełnienia istniejących nasadzeń zgodnie z zasadami unikania zwartych nasadzeń utrudniających przewietrzanie dolin rzecznych oraz obsadzania głównie południowych brzegów dla ochrony przed nadmiernym parowaniem i zarastaniem roślinnością wodną,
- zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych,
- ograniczenia zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.

## **Ogólne wytyczne ustaleń w zakresie ochrony przyrody w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

W celu zachowania cennych fragmentów rodzimej przyrody należy obejmować prawną ochroną obszary a także występujące w granicach gminy zespoły przyrodnicze i cenne obiekty przyrody.

Ochrona tych obszarów polega m.in. na:

- dyscyplinie w podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych ustalających przeznaczenie terenów na zabudowę zgodnie z zasadą etapowania, tj. przeznaczania w pierwszej kolejności pod zabudowę terenów położonych w pobliżu obszarów zabudowanych i jej sukcesywnej kontynuacji,
- ustalaniu przepisów prawa miejscowego, które służą wyeliminowaniu nadmiernego zagęszczenia zabudowy i jej lokalizacji w pobliżu obszarów leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych,
- wprowadzaniu zakazów zabudowy na obszarach leśnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów leśnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych należy wprowadzić zakaz zabudowy, z wyjątkami, o których mowa w pkt. 1.4.5. – 1.4.6.

### 6.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, tj. cech elementów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze, wskazuje się zasady, jakie należy stosować w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także, jakimi należy się kierować w działaniach związanych z kreowaniem rozwoju gminy:

- należy zachować spójność systemu obszarów cennych przyrodniczo na terenie gminy wraz z utrzymaniem ciągłości łączących je korytarzy ekologicznych,
- należy chronić naturalny charakter obszarów leśnych, terenów zalewowych rzek, zbiorników wodnych, obszarów podmokłych, terenów źródliskowych i stref ochrony ujęć wody oraz obszarów graniczących z wyżej wym. terenami,
- przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę należy rozwijać istniejące układy ruralistyczne,
- należy chronić ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów architektury poprzez ograniczanie wprowadzania elementów mogących stanowić ich przesłonę, przede wszystkim w widoku z głównych tras komunikacyjnych, parametry i wskaźniki zabudowy dobierać w sposób umożliwiający zachowanie istniejących punktów, otwarć i dróg widokowych, przy jednoczesnym uszanowaniu regionalnych tradycji budowlanych.

Ochronie, ze względu na wartości krajobrazu kulturowego podlega szczególnie układ urbanistyczny centralnej części Goszczyna, a także zabytkowe układy parkowo - dworskie we wsi Sielec, o których mowa w części 7.

## 7. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### 7.1. Obiekty zabytkowe nieruchome

W gminie znajduje się jeden obiekt zabytkowy wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego - kościół parafialny p.w. Św. Michała Archanioła w Goszczynie z 1878-87, 1922, Nr rej. 1166/A z 22.05.1975 r. oraz 50/A z 07.05.1980 r. Ma charakter eklektyczny. W dolnych partiach kościoła (ściany naw bocznych) zachowały się ściany dziewiętnastowiecznej budowli. Jest to kościół bazylikowy, trójnawowy, z wysoką wieżą na osi, zwieńczoną spiczastym hełmem. Do korpusu od wschodu, przylega wydłużone, zamknięte wielobocznie prezbiterium, flankowane od południa przez kaplicę kopułową a od północy przez zakrystię.

Ponadto w ewidencji zabytków gminy Goszczyn wykazano następujące istniejące obiekty o charakterze zabytkowym:

- 1) Bądków Kapliczka murowana I ćw. XX w.
- 2) Długowola Kapliczka murowana ćw. XX w.
- 3) Długowola Kapliczka murowana 1906 r.
- 4) Długowola 14 Budynek mieszkalny drewniany I ćw. XX w.
- 5) Długowola 30 Budynek mieszkalny drewniany I ćw. XX w.

- 6) Długowola 35 Budynek mieszkalny drewniany I ćw. XX w.
- 7) Długowola 46 Budynek mieszkalny murowany I ćw. XX w.
- 8) Długowola 47 Budynek mieszkalny murowany I ćw. XX w.
- 9) Goszczyn, ul. Bądkowska 2 Budynek Urzędu Gminy murowany XIX/XX w.
- 10) Goszczyn ul. Koziętulska Cmentarz rzymskokatolicki
- 11) Goszczyn, ul. Koziętulska Kapliczka murowana 4 ćw. XIX w.
- 12) Goszczyn, ul. Koziętulska 4 Budynek mieszkalny drewniany I ćw. XX w.
- 13) Goszczyn, ul. Piekarska Kapliczka murowana 1 ćw. XX w.
- 14) Goszczyn, ul. Przybyszewska Kapliczka murowana 1916 r.
- 15) Goszczyn, ul. Przybyszewska Krzyż drewniany 1 ćw. XX w.
- 16) Goszczyn, ul. Przybyszewska 6 Budynek mieszkalny murowany XIX/XX w.
- 17) Goszczyn, ul. Przybyszewska 12 Budynek mieszkalny drewniany Koniec XIX w.
- 18) Goszczyn, ul. Przybyszewska 16 Budynek mieszkalny drewniany Koniec XIX w.
- 19) Goszczyn, ul. Przybyszewska 18 Budynek mieszkalny drewniany Początek XX w.
- 20) Goszczyn, ul. Przybyszewska 40 Młyn elektryczny murowany 1937 r.
- 21) Goszczyn, ul. Przybyszewska 47 Budynek mieszkalny drewniany Koniec XIX w.
- 22) Goszczyn, ul. Przybyszewska 58 Budynek mieszkalny drewniany Pocz. XX w.
- 23) Goszczyn, ul. Rynek 6 Budynek mieszkalny drewniany 1905 r.
- 24) Goszczyn, ul. Warszawska Kapliczka z figurą Matki Boskiej murowana 1928 r.
- 25) Goszczyn, ul. Warszawska 6 Plebania, murowana Koniec XIX w.
- 26) Goszczyn, ul. Warszawska 7 Budynek mieszkalny drewniany Koniec XIX w.
- 27) Goszczyn, ul. Warszawska 19 Budynek mieszkalny murowany Pocz. XX w.
- 28) Goszczyn, ul. Warszawska 21 Budynek mieszkalny murowany 1 ćw. XX w.
- 29) Goszczyn, ul. Warszawska 23 Budynek mieszkalny murowany
- 30) Goszczyn, ul. Warszawska 26 Budynek mieszkalny drewniany Koniec XIX w.
- 31) Goszczyn, ul. Warszawska 27 Budynek mieszkalny murowany Koniec XIX w.
- 32) Goszczyn, ul. Warszawska 35 Budynek mieszkalny drewniany Koniec XIX w.
- 33) Goszczyn, ul. Warszawska 40 Budynek mieszkalny drewniany 1902 r.
- 34) Sielec Szkoła, budynek murowany 1936-46
- 35) Sielec Dworek murowany 1928 r.
- 36) Sielec Park Pocz. XX wieku
- 37) Sielec Dom zarządcy murowany Koniec XIX w.
- 38) Sielec Obora w zespole dworskim murowana 1905 r.
- 39) Sielec Magazyn w zespole dworskim murowany 1905 r.

40) Sielec 26 Budynek mieszkalny drewniany I ćw. XX w.

41) Sielec – dawny majątek Tąkiele Dworek murowany Koniec XIX w.

42) Sielec – dawny majątek Tąkiele Park krajobrazowy XIX/XX w.

Dla zapewnienia ochrony dóbr kultury w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy wiejskiej, szczególnie obejmujących obiekty lub zespoły obiektów zabytkowych, winno się określać następujące zasady:

- zachować i wyeksponować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących nawiązać gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- formę nowych obiektów dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru,
- działalność inwestycyjna winna uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne,
- preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- wykluczać stosowanie ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

## 7.2. Stanowiska archeologiczne

Stanowiska archeologiczne z terenu Gminy Goszczyn zostały odkryte na podstawie badań Archeologicznego Zdjęcia Polski, które były realizowane w latach 70-tych i 80-tych XX wieku. Karty ewidencyjne stanowisk archeologicznych znajdują się w archiwum dokumentacji Narodowego Instytutu Dziedzictwa w Warszawie i Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Radomiu.

Teren gminy Goszczyn rozkłada się na powierzchni 4 obszarów AZP. Są to obszary oznaczone numerami: 67-64, 67-65, 67-67 i 68-65. Ogółem na terenie gminy znajduje się 13 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Na terenie gminy Goszczyn zarejestrowano ogółem 13 stanowisk archeologicznych, nie zaznaczone w terenie. Większość stanowisk są to osady i ślady osadnictwa pochodzące z okresów wczesnego i późnego średniowiecza oraz okresu nowożytnego (XVI-XVII wiek). Z informacji zawartych w kartach ewidencyjnych wynika, że rejonami o największym występowaniu rozpoznanych stanowisk archeologicznych w gminie są:

- wieś Długowola, rejon stawów przydrożnych,
- wieś gminna – Goszczyn – rejon na zachód od drogi głównej stanowiącej oś miejscowości (obecnie ul. Warszawska).

Na rysunku studium wskazano lokalizacje udokumentowanych stanowisk archeologicznych lub ich zespołów.

Zewidencjonowane stanowiska w gminie Goszczyn nie są w większości zagrożone. Znajdują się na terenach łąkowo-polnych, w oddaleniu od linii zabudowy poszczególnych miejscowości. Jedynie stanowisko nr 1 w Goszczynie znajduje się w centrum miejscowości, w miejscu obecnie zajęтым przez budynek Urzędu Gminy.

W przypadku prowadzenia inwestycji inwazyjnych na innych terenach prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

Wykaz stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych na terenie gminy Goszczyn według dokumentacji Narodowego Instytutu Dziedzictwa w Warszawie i Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Radomiu oraz badań terenowych:

Lp.	Miejscowość	AZP	Nr na AZP	Nr w miejsc	Funkcja	Kultura	Chronologia
1.	Bądków	67-64	1	1	osada	Okres nowożytny	XVI-XVIII w.
2.	Bądków	67-66	11	2	śląd osadnictwa	Okres nowożytny	XVIII-XIX w.
3.	Długowola	67-65	17	1	osada	Nowożytna	XVI-XIX w.
4.	Długowola	67-65	18	2	śląd osadnictwa	Starożytność	
					śląd osadnictwa	Późne średniowiecze	XIII w.
					osada	Nowożytna	XVII-XVIII w.
5.	Długowola	67-65	19	3	osada	Późne średniowiecze	XIII-XVII w.
6.	Goszczyn	67-65	1	1	cmentarzysko	Starożytność	
					cmentarzysko	Późne średniowiecze-nowożytna	
7.	Goszczyn	67-65	4	2	śląd osadnictwa	Starożytność	
					śląd osadnictwa	Wczesne średniowiecze	XII-XIII w.
					śląd osadnictwa	Nowożytna	
8.	Goszczyn	67-65	5	3	śląd osadnictwa	Neolit	
					osada	Późne średniowiecze	XIII-XVI w.
9.	Goszczyn	67-65	6	4	osada	Późne średniowiecze	XV-XVI w.
10.	Goszczyn	67-65	7	5	osada	Starożytność	
11.	Goszczyn	68-65	38	6	śląd osadnictwa	Wczesne średniowiecze	
					śląd osadnictwa	Wczesne średniowiecze	IX-X w.
					śląd osadnictwa	Późne średniowiecze	
12.	Goszczyn	68-65	39	7	śląd osadnictwa	Wczesne średniowiecze	

13.	Goszczyń	68-65	43	8	śląd osadnictwa	Starożytność	
					śląd osadnictwa	Przeworska	Młodszy okres przedrzymski
					śląd osadnictwa	Wczesne średniowiecze	

Zespoły stanowisk archeologicznych oraz pojedyncze stanowiska archeologiczne winny być wyłączone z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć formę i zniekształcić otoczenie, zniszczyć ich nawarstwienia kulturowe, relikty budowli drewnianych, murowanych, czy ich specyficzną formę.

### 7.3. Ochrona zabytkowych układów zieleni

Na terenie gminy znajduje się jeden cmentarz o powierzchni 1,2 ha, rzymsko-katolicki w Goszczyń. Cmentarz jest obiektem wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków. Znajduje się poza terenami mieszkalnymi wsi, w odległości ok. 0,5 km od kościoła. Powstał ok. 1863 r. Stare nagrobki przeniesione z XIX wiecznego cmentarza przykościelnego znajdują się przy murze cmentarnym i głównej alejce.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów zaleca się:

- właściwą pielęgnację zieleni,
- w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części zespołów parkowo-dworskich bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w taki sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych.

## 8. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 8.1. Komunikacja drogowa

#### Droga krajowa

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 7 z południa na północ relacji Warszawa - Radom - Kraków, która na odcinku przebiegającym w granicach gminy Goszczyń ma klasę S - drogi szybkiego ruchu.

#### Drogi powiatowe

Gęstość sieci dróg powiatowych na terenie gminy jest w porównaniu z innymi obszarami województwa i powiatu średnia. Natomiast niskie są parametry dróg; w przewadze nawierzchnie ulepszone - bitumiczne, także betonowe, w większości nie są spełnione wymogi klasy Z, odcinkami także klasy L.

- Nr 1615W:** Kozietuły – Goszczyn (w zachodniej części gminy), o parametrach zbliżonych do klasy Z;
- Nr 1616W:** Goszczyn - Daltrozów (we wschodniej części gminy), o parametrach klasy L;
- Nr 1638W:** Kępina – Goszczyn - Przybyszew (z północy na południe), o parametrach zbliżonych do klasy Z;
- Nr 1639W:** Rykały – Izabeli Górki (w południowej części gminy), o parametrach klasy L;
- Nr 1640W:** Modrzewina – Dylew (w zachodniej części gminy), o parametrach klasy L;
- Nr 1641W:** Stara Wieś – Goszczyn (w północno - zachodniej części gminy), o parametrach zbliżonych do klasy Z;
- Nr 1645W:** Romanów – Olszew (w północnej części gminy), o parametrach klasy L;
- Nr 1646W:** Goszczyn - Długowola (w północno - wschodniej części gminy), o parametrach klasy L;
- Nr 1664W:** Józefów – Zbrosza Duża (w północno - wschodniej części gminy), o parametrach klasy L.

### **Drogi gminne**

Uzupełnieniem sieci drogowej są drogi gminne, w większości o funkcji rolniczej - połączenie między niektórymi wioskami, dojazdy do pól. Część z nich ma nawierzchnię gruntową.

Potrzeby i kierunki modernizacji systemów komunikacji:

- utwardzanie i poprawa nawierzchni i dróg;
- budowa jednostronnych lub obustronnych (w zależności od zabudowy i możliwości terenowych) chodników na terenach zabudowanych celem segregacji ruchu kołowego i pieszego;
- budowa miejsc postojowych przy usługach lub innych obiektach stanowiących cele ruchu;
- ustalane w aktach prawa miejscowego drogi i ulice lokalne winny mieć szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 15 m, z wyjątkiem obszarów zabudowanych lub miejsc o szczególnych warunkach terenowych, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania i granic władania;
- drogi i ulice dojazdowe projektowane na obszarach niezabudowanych powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m, a na terenach z istniejącą zabudową szerokości dostosowane do lokalnych możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania;
- drogi wewnętrzne powinny mieć szerokości odpowiednie dla sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów, w których granicach zostają wyznaczone; zaleca się ustalanie szerokości co najmniej 6 m.

### **8.2. Infrastruktura techniczna**

Gmina Goszczyn jest w części wyposażona w podstawowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Kierunkami rozwoju tej infrastruktury jest jej sukcesywna rozbudowa związana m. in. z udostępnianiem nowych terenów pod zainwestowanie, uporządkowanie przebiegu niektórych sieci oraz ich utrzymanie w należytej sprawności.



Mieszkańcy gminy są zaopatrzeni w wodę z trzech ujęć: Goszczyn, Sielec i Józefów. Z sieci wodociągowej o długości 30 km korzysta 450 odbiorców. W pozostałych miejscowościach mieszkańcy ujmują wodę za pomocą indywidualnych otworów studziennych kopanych lub wierconych głównie pierwszy poziom wodonośny; eksploatowane są także płytkie wody gruntowe związane z soczewkami i przewarstwieniami piaszczystymi występującymi w strefie przypowierzchniowej. Ponadto we wsiach znajdują się lokalne ujęcia wody, służące zaopatrzeniu gospodarstw sadowniczych.

Gminę obsługują jedna oczyszczalnia ścieków w Goszczynie. Sieć kanalizacyjna funkcjonuje jedynie w Goszczynie. Większość mieszkańców nie jest podłączona do kanalizacji, a ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych, często nieszczelnych, co stwarza bezpośrednie zagrożenia dla czystości wód powierzchniowych.

Przez obszar gminy, po zachodniej stronie trasy Nr 7 przebiega gazociąg wysokoprężny Ø 300 mm relacji „Lubienia – Sękocin”.

Obszar gminy posiada sieć gazową średnioprężną ze stacją redukcyjno-pomiarową w Goszczynie, która zasila układy średnioprężne doprowadzające gaz do indywidualnych odbiorców. Rozdzielcza sieć gazowa doprowadzona jest do następujących miejscowości: Goszczyn, Długowola, Kolonia Bądków, Bądków, Jakubów, Olszew, Romanów, Józefów, Modrzewina, Nowa Długowola. Poza gazem przewodowym rozpowszechniona jest dystrybucja gazu płynnego w butlach.

Przez obszar gminy przechodzą linie energetyczne średniego napięcia, które zasilają stacje transformatorowe SN/nn. Stacje te rozlokowane są na obszarze całej gminy i wyprowadzają napowietrzne linie niskiego napięcia doprowadzające energię elektryczną do odbiorców. Istniejąca sieć przesyłowa SN zapewnia dostawę energii z uwzględnieniem planowanego wzrostu zaopatrzenia.

Gospodarstwa domowe w obszarze gminy posiadają indywidualne źródła ciepła (piece lub kotłownie domowe) bazując głównie na paliwie węglowym.

Sposób zbiórki odpadów na obszarze gminy Goszczyn jest typowy dla warunków polskich na obszarach miejsko-wiejskich i nie odbiega pod względem technicznym od standardów przyjętych w krajach Unii Europejskiej. Należy uznać, że stan obsługi mieszkańców gminy Goszczyn w zakresie odbioru wytworzonych przez nich odpadów jest średni. Część nieodbieranych odpadów trafia do środowiska w sposób niekontrolowany (spalanie, deponowanie na tzw. dzikich wysypiskach) powodując jego zanieczyszczenie. Na terenach wiejskich część odpadów jest wykorzystywana w żywieniu zwierząt lub kompostowana. Na obszarze gminy Goszczyn brak jest instalacji do odzysku odpadów komunalnych. Zebrane z terenu gminy Goszczyn odpady komunalne trafiają na składowiska położone poza granicami gminy Goszczyn, np. w Radomiu, w Grójcu - Częstoniewie lub Mogielnicy – Wężowcu.

Zaleca się ustalenie następujące ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy zwartej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne,
- w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy w miarę możliwości prowadzić je równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,

- w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi powyżej, należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci,
- realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać.

Potrzeby i kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej:

#### Zaopatrzenie w wodę

- 1) zakłada się rozbudowę systemów zaopatrzenia w wodę poprzez budowę wodociągów grupowych oraz w miarę potrzeb nowych lokalnych ujęć wody;
- 2) sieci rozdzielcze winny być realizowane w układach pierścieniowych;
- 3) należy zapewnić odpowiednią jakość wody pitnej poprzez ochronę obszarów zasobowych wód podziemnych oraz prawidłowe zagospodarowanie stref ochronnych ujęć wody (Goszczyn, Sielec i Józefów);
- 4) dla terenów aktywności gospodarczej w przypadku znacznego zapotrzebowania na wodę dopuszcza się budowę ujęć własnych wody, pod warunkiem uzyskania zgody stosownych instytucji;
- 5) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę.

#### Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

- 1) zakłada się odprowadzenie ścieków bytowych z terenów zainwestowanych do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) w ramach uporządkowania i rozbudowy sieci kanalizacyjnej należy dążyć do utworzenia na terenie gminy systemu kanalizacji rozdzielczej poprzez sukcesywną, prowadzoną w etapach rozbudowę sieci kanalizacyjnej;
- 3) na obszarach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie lokalnych, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych należy dążyć do ich całkowitego unieszkodliwiania na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych; należy ustalać obowiązek podczyszczania ścieków o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenach wyznaczonej działalności gospodarczej.

#### Zaopatrzenie w gaz

- 1) zakłada się rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę;

- 2) w celu wykorzystania gazu do celów grzewczych i umożliwienia podłączenia kotłowni lokalnych do sieci gazowej proponuje się wybudowanie gazociągów średniego ciśnienia w rejonach zasilanych niskim ciśnieniem.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci przesyłowej średniego i niskiego napięcia i prowadzenie nowych linii energetycznych w miarę potrzeb, szczególnie na terenach wyznaczonych obszarów aktywności gospodarczej;
- 2) dla terenów wskazanych pod zabudowę należy przewidzieć stosownie do potrzeb budowę dodatkowych stacji transformatorowych, których lokalizację należy uzależnić od rodzaju i sposobu zabudowy;
- 3) nie wskazuje się na obszary gminy obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW na potrzeby własne.

#### Zaopatrzenie w energię ciepłą

- 1) przewiduje się utrzymanie istniejących systemów zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) należy dążyć do likwidacji lokalnych kotłowni poprzez zamianę nośnika energii na paliwo nie powodujące zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego;
- 3) dla zabudowy indywidualnej proponuje się przechodzenie na ogrzewanie gazowe w miejscach wyposażonych w sieć gazową lub inne z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii.

#### Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

- 1) celem strategicznym jest minimalizacja powstawania odpadów w sektorze komunalnym i gospodarczym, ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania;
- 2) pojemniki do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów winny być lokalizowane w pierwszej kolejności na terenach publicznych, w miejscach dostępnych, lecz nie kolidujących z otoczeniem;
- 3) obiekty i urządzenia związane z odzyskiwaniem surowców wtórnych powinny być lokalizowane w odpowiedniej izolacji od zabudowy mieszkaniowej.

## **9. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

### **9.1. o znaczeniu lokalnym**

Na terenie gminy Goszczyn planuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- modernizacja dróg gminnych na terenie gminy,
- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- powiększenie cmentarza parafialnego.

## 9.2. o znaczeniu ponadlokalnym

Wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego nie przewiduje się inwestycji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, związanych z terenem gminy Goszczyn.

## 10. UWARUNKOWANIA, KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

Rolnictwo stanowi główną działalność na obszarze gminy - prawie 70% mieszkańców w wieku produkcyjnym utrzymuje się z rolnictwa, przy czym jest to w większości rolnictwo wysoce wyspecjalizowane w kierunku sadownictwa.

Na obszarze gminy Goszczyn dominują gleby autogeniczne z rzędu z rzędu bielicoziemnych i brunatnoziemnych. Są to głównie gleby pseudobielicowe i bielicowe, a także gleby brunatne wylugowane i kwaśne, charakteryzujące się dobrymi właściwościami fizycznymi i stosunkami wodnymi oraz wysoką wartością produkcyjną. Niewielkie powierzchnie zajmują również gleby hydrogeniczne z rzędu bagiennych i pobagiennych - murszowo-mineralne, mułowo-torfowe i torfowo-murszowe, które rozwinęły się na osadach mineralnych, naniesionych przez wody płynące. Miejscami występują aluwialne mady.

Zgodnie z klasyfikacją bonitacyjną na terenie gminy w przewadze występują gleby o wysokiej żyzności i najwyższych wartościach produkcyjnych, zaliczane do klas III - IIIa i IIIb oraz IV - IVa i IVb (> 80 %), z których znaczna część, tj. ponad 40 %, podlega ochronie. Gleby klasy V wykazujące średnią i niską jakość zajmują ok. 15 %.

Grunty wykorzystywane rolniczo zaliczają się w zdecydowanej większości (ok. 85 %) do kompleksów 2 4 i 5, tj.: pszennego dobrego, żytniego bardzo dobrego i dobrego. Gleby te rozwinęły się na przeważającej części gminy, za wyjątkiem obszarów wschodnich. Pozostałe gleby należą głównie do kompleksów 6 i 7 - żytniego słabego i bardzo słabego i występują w północnym-wschodzie.

Obszary produkcji rolniczej (głównie sadowniczej) z rozproszoną zabudową mieszkaniowo – gospodarczą występują z różnym natężeniem w granicach całej gminy. Zasoby ziemi rolniczej w gminie wynoszą 5 304 ha użytków rolnych, w których: grunty orne stanowią 37%, sady 60%, trwałe użytki zielone 3%. Głównie z obszarami produkcji sadowniczej i ich strukturą własnościową związana jest charakterystyczna dla rejonu i gminy rozproszona zabudowa mieszkalno – gospodarcza, rozmieszczona w sposób swobodny, często położona w oddaleniu od dróg o utwardzonej nawierzchni.

Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- Gospodarkę rolną powinno się prowadzić metodami mniej intensywnymi z ograniczeniem stosowania środków chemicznych ochrony roślin i nawożenia mineralnego (rolnictwo integrowane) lub zaniechaniem tych środków (rolnictwo ekologiczne).
- Wszelkie zabiegi agrotechniczne powinno stosować się w taki sposób, aby zminimalizować ich negatywny wpływ na środowisko (utrzymanie odpowiedniego odczynu gleby, stosowanie odpowiednich form i metod nawożenia).
- Wskazane jest prowadzenie gospodarki wielokierunkowej, gdzie obok działalności typowo rolniczej będą świadczone usługi agroturystyczne, prowadzone pszczelarstwo,

produkcja ziół itp.; gospodarka wielokierunkowa jest łatwiejsza w co najmniej średnich gospodarstwach.

- Grunty słabszej jakości, a szczególnie te, które znajdują się w pobliżu istniejących kompleksów leśnych, należałoby przeznaczyć pod zalesienia.
- Szczególną pielęgnacją powinny być objęte zadrzewienia przydrożne; wskazane jest również zwiększenie ich ilości, po uprzednim opracowaniu projektów zadrzewień.
- Należy prowadzić działalność melioracyjną pod kątem wymagań ekologicznych, renaturyzację potoków, odtwarzanie śródpolnych stawów.

Zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Lasy na terenie gminy Goszczyn nie mają charakteru gospodarczego. Ze względu na znikomą lesistość obszaru gminy istniejące zespoły leśne winny podlegać ochronie.

Zadania ochrony lasu sprowadzają się do zachowania i powiększania obszarów zalesionych poprzez:

- uzupełnianie braków powstałych w wyniku szkód wyrządzanych przez wiatry: złomów, wywrotów, śniegołomów itp.,
- zalesianie gruntów rolnych niskich klas przyległych do terenów leśnych lub położonych w pobliżu,
- prowadzenie przebudowy drzewostanów przez wprowadzenie w nowych odnowieniach gatunków drzew zgodnych ze składem docelowym dla poszczególnych typów siedliskowych.

## **11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Zagrożenie powodziowe na terenie gminy Goszczyn nie występuje. Możliwe są okresowe lokalne podtopienia terenów położonych wzdłuż rzeki Dylówki i niektórych innych cieków oraz związane z tym wezbrania licznie występujących stawów.

Podmokłości mogą okresowo występować w dolinach cieków.

Nie stwierdzono obszarów osuwania się mas ziemnych.

## **12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji to przede wszystkim:

- obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych (dwory, budynki mieszkalne), wymagające właściwego utrzymania;
- parki;
- obiekty gospodarcze, w których pierwotna działalność gospodarcza została zaniechana lub ograniczona.

Działania w tych obszarach powinny polegać na:

- poprawie stanu technicznego obiektów poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- dostosowaniu funkcji współczesnej do wartości zabytkowych zespołów i obiektów;
- wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących;

- zachowaniu w miarę możliwości funkcji poszczególnych części zespołów dworsko – parkowych (dwory – funkcje usługowe lub mieszkaniowe, parki – funkcje rekreacyjne);
- adaptacji istniejących, niewykorzystanych obiektów gospodarczych na cele przetwórstwa rolnego i urządzeń obsługi rolnictwa lub prowadzenia innej działalności gospodarczej, usług komercyjnych lub publicznych o ile przepisy szczególne nie będą takich adaptacji wykluczać;
- adaptacji budynków gospodarczych lub ich części na usługi nieuciążliwe lub obiekty agroturystyki.

### **13. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

#### **13.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Gmina Goszczyn nie ustanowiła prawa miejscowego w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Nie wskazuje się obszarów, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

W granicach gminy nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Wskazane jest ustanowienie jednolitego prawa miejscowego w zakresie zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy. Za szczególnie wskazane uznaje się sporządzenie mpzp dla wyznaczonego w studium obszaru aktywności gospodarczej, zlokalizowanego w rejonie trasy S7.

#### **13.2. ZASADY USTALANIA GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- 1) Sporządzenie mpzp dla obszaru całej gminy może polegać na etapowym uchwalaniu planów dla poszczególnych obrębów, na podstawie odrębnych uchwał w sprawie przystąpienia do ich sporządzenia.
- 2) Dopuszczalne jest sporządzanie planów miejscowych dla części obszarów o ustalonych kategoriach funkcjonalnych, stanowiących uzupełnienie istniejącego zagospodarowania lub określony etap realizacji, związany z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.
- 3) Ewentualne późniejsze zmiany planów miejscowych polegające na zmianie przeznaczenia terenu lub wybranych parametrów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być sporządzane dla dowolnie wybranego obszaru, odpowiednio dla przedmiotu zmian.

## UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Podstawą sporządzenia studium jest uchwała Nr VII.29.2015 Rady Gminy Goszczyn z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczyn

Celem studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie miasta i gminy dla stworzenia warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących terenów. Studium zobowiązuje organy miasta do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

Celem obecnej edycji studium jest zaktualizowanie obowiązujących zasad w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, stanowiących podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z nowymi uregulowaniami prawnymi, a także potrzebami, jakie zarysowały się od 1999 roku, to jest od czasu uchwalenia pierwotnej wersji studium.

Analiza stanu dotychczasowego zainwestowania terenów, stanu ładu przestrzennego, środowiska, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego pozwala na wyróżnienie na obszarze gminy niżej wymienionych struktur funkcjonalno – przestrzennych:

- obszary koncentracji zabudowy o mieszanych funkcjach - mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i działalności gospodarczej;
- obszary produkcji rolniczej z rozproszoną zabudową;
- obszar koncentracji usług w centrum Goszczyna;
- obszary aktywności gospodarczej;
- obszary przyrodnicze i rolnicze.

Obszary rolnicze, ze względu na obecną strukturę rozmieszczenia zabudowy, nie kwalifikują się do ochrony przed zainwestowaniem związanym z produkcją rolną i zostały uznane jako obszary kontynuacji rozproszonej zabudowy zagrodowej.

Niniejsze studium uwzględnia stan prawny wynikający z obowiązujących przepisów, w szczególności wnioski wynikające z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z bilansu tego wynika m.in., że:

- dopuszczalne jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym w zabudowie zagrodowej, a także terenów o funkcji usługowej oraz związanej z działalnością gospodarczą zgodnie z określonymi potrzebami, w ramach określonych limitów;
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy nie ograniczają realizacji potrzeb inwestycyjnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy w granicach obszarów wskazanych w studium - obszarów koncentracji zabudowy, obszarów produkcji rolniczej z rozproszoną zabudową oraz także pozostałych obszarów funkcjonalnych.

W niniejszym studium wprowadzono podział na obszary funkcjonalne, w których granicach określono wytyczne ustalenia przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- obszary funkcjonalne zabudowy wiejskiej;
- obszar funkcjonalny koncentracji usług;
- obszar funkcjonalny zieleni;
- obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej;

- obszary funkcjonalne produkcji rolniczej z rozproszoną zabudową;
- obszary funkcjonalne przyrodniczo – krajobrazowe;
- obszary funkcjonalne leśne.

W granicach tych obszarów wskazanych na rysunku studium określono wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla każdego z obszarów został ustalony katalog dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów – dominujących i uzupełniających. Zgodność ustaleń sporządzanego planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium. Celem tak przyjętej metody sporządzenia studium była graficzna synteza dających się wydzielić w granicach gminy obszarów o dominujących funkcjach, sprowadzająca się do określenia kilku rodzajów obszarów funkcjonalnych, z równoczesnym ustaleniem dopuszczalności działań w ich granicach, przekładających się na ustalenia planów miejscowych.

Metoda taka ma tę zaletę, że ustalając warunki brzegowe, w których ramach należy sporządzać plany miejscowe, pozostawia się większy zakres swobody w określaniu m.in. położenia oraz granic terenów o funkcjach dopuszczalnych – dominujących oraz innych niż dominujące, których potrzeby w czasie tworzenia i uchwalania studium nie można było przewidzieć.

Równocześnie zostały określone lub zaktualizowane wytyczne ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w studium, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego. Przyjęto m. in., że:

- w granicach wszystkich wymienionych obszarów funkcjonalnych dopuszczalne są tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i związanej z nimi zabudowy służące zaopatrzeniu ludności i podmiotów gospodarczych w wodę, energię, gaz, łączność oraz utylizacji ścieków lub odpadów,
- obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji, a w przypadku zmiany funkcji na zasadach określonych w aktach prawa miejscowego,
- tereny komunikacji oraz korytarze infrastruktury technicznej mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych,
- prowadzenie badań oraz pozyskiwanie złóż surowców naturalnych jest dopuszczalne niezależnie od wyznaczonych w studium obszarów funkcjonalnych.

Zgodnie z wyżej określonymi zasadami wprowadzono niezbędne ograniczenia, które zapewnią efektywny rozwój gminy oraz możliwy do uzyskania ład przestrzenny, przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.