

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW

UZASADNIENIE

Wrocław 2026 r.

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Wykonawca:



LEMITOR Ochrona Środowiska Sp. z o.o.
ul. Jana Długosza 40
51-162 Wrocław

Zespół autorski:

mgr inż. Przemysław Lewicki
mgr inż. Patrycja Graba
dr Paweł Binkiewicz
mgr inż. Wiktoria Hądzlik
mgr inż. Barbara Kaleta
mgr inż. Krzysztof Kapral
mgr Lidia Kasperczyk
mgr inż. Joanna Woźniak
dr inż. Krzysztof Papuga
mgr inż. Dominika Sobocińska
mgr inż. Katarzyna Stadnik
mgr inż. Agnieszka Szczęsna
mgr inż. Aleksandra Twardygroz

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	7
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	8
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	15
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	18
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	20
5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	20
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	22
5.3. Tereny, obszary lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych	25
5.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	25
5.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	28
5.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	30
5.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	32
5.3.5. Strefy ochronne ujęć wody	32
5.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	34
5.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	35
5.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	37
5.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	39
5.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	40
5.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	45
5.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	46
5.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	48
5.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	49
5.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	51
5.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	52
5.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	52
5.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ..	55
5.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	55

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

5.4.	Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	56
5.4.1	Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej	56
5.4.2	Istniejące i planowane obiekty infrastruktury transportowej.....	58
5.4.3	Istniejące i planowane obiekty infrastruktury technicznej.....	60
5.5.	Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.....	62
5.6.	Sposób uwzględnienia opracowania ekofizjograficznego	64
5.7.	Sposób uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie..	65
6.	SPIS AKTÓW PRAWNYCH	68
7.	SPIS RYSUNKÓW.....	69

1. WSTĘP

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [1], wprowadziła obowiązek sporządzania **planów ogólnych gmin** – aktów prawa miejscowego, obejmujących cały obszar gmin i sporządzanych w formie cyfrowej. Plan ogólny zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na podstawie planu ogólnego sporządzane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydawane decyzje lokalizacyjne, tj. decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym, Uchwałą nr V/31/24 Rady Gminy Gniewoszów z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Gniewoszów, Rada Gminy podjęła decyzję o rozpoczęciu prac nad tym dokumentem.

Dokument powstał zgodnie z aktualnym stanem prawnym, w szczególności na podstawie przepisów art. 13a-13i *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], a także w oparciu o przepisy wykonawcze, w tym:

- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* [3];
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [4].

Zgodnie z art. 13h *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Zakres i forma uzasadnienia zostały precyzyjnie określone w przepisach ustawowych.

Celem opracowania planu ogólnego gminy Gniewoszów jest zapewnienie spójnych, przejrzystych i długofalowych ram prowadzenia lokalnej polityki przestrzennej. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie kształtowania ładu przestrzennego na poziomie gminnym, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, uwarunkowań środowiskowych, społecznych i gospodarczych, a także zgodności z dokumentami strategicznymi na poziomie regionalnym.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefa usługowa (SU);
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- 6) strefa gospodarcza (SP);
- 7) strefa produkcji rolniczej (SR);
- 8) strefa infrastrukturalna (SI);
- 9) strefa zieleni i rekreacji (SN);
- 10) strefa cmentarzy (SC);
- 11) strefa górnictwa (SG);
- 12) strefa otwarta (SO);
- 13) strefa komunikacyjna (SK).

W procesie sporządzania planu ogólnego gminy dokonano szczegółowej analizy przestrzennej, mającej na celu wyznaczenie stref planistycznych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), wyznacza się w pierwszej kolejności:

- na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej¹;

¹ Nie dotyczy, na terenie gminy Gniewoszów nie obowiązują uchwalone MPZP

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

- wyznaczonych w planie ogólnym obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Na obszarze gminy Gniewoszów obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W ramach planu ogólnego zidentyfikowano obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), dla których wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne, zgodnie z ich przeznaczeniem. Strefy mieszkaniowe wyznaczono dodatkowo na terenach już zabudowanych, które nie zostały zakwalifikowane jako OUZ, lecz posiadają istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej. Dla powyższych terenów wyznaczono w planie **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**, **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)** oraz **strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)**.

W celu spełnienia wymogu określonego w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], przeprowadzono obliczenia dotyczące chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach planistycznych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów [3] **chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie, oblicza się w następujących strefach:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);

uwzględniając:

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

Do obliczenia chłonności wykorzystano następujący wzór:

$$CH = \frac{P * U * I * W}{M}$$

gdzie:

- P – oznacza **powierzchnię terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie.

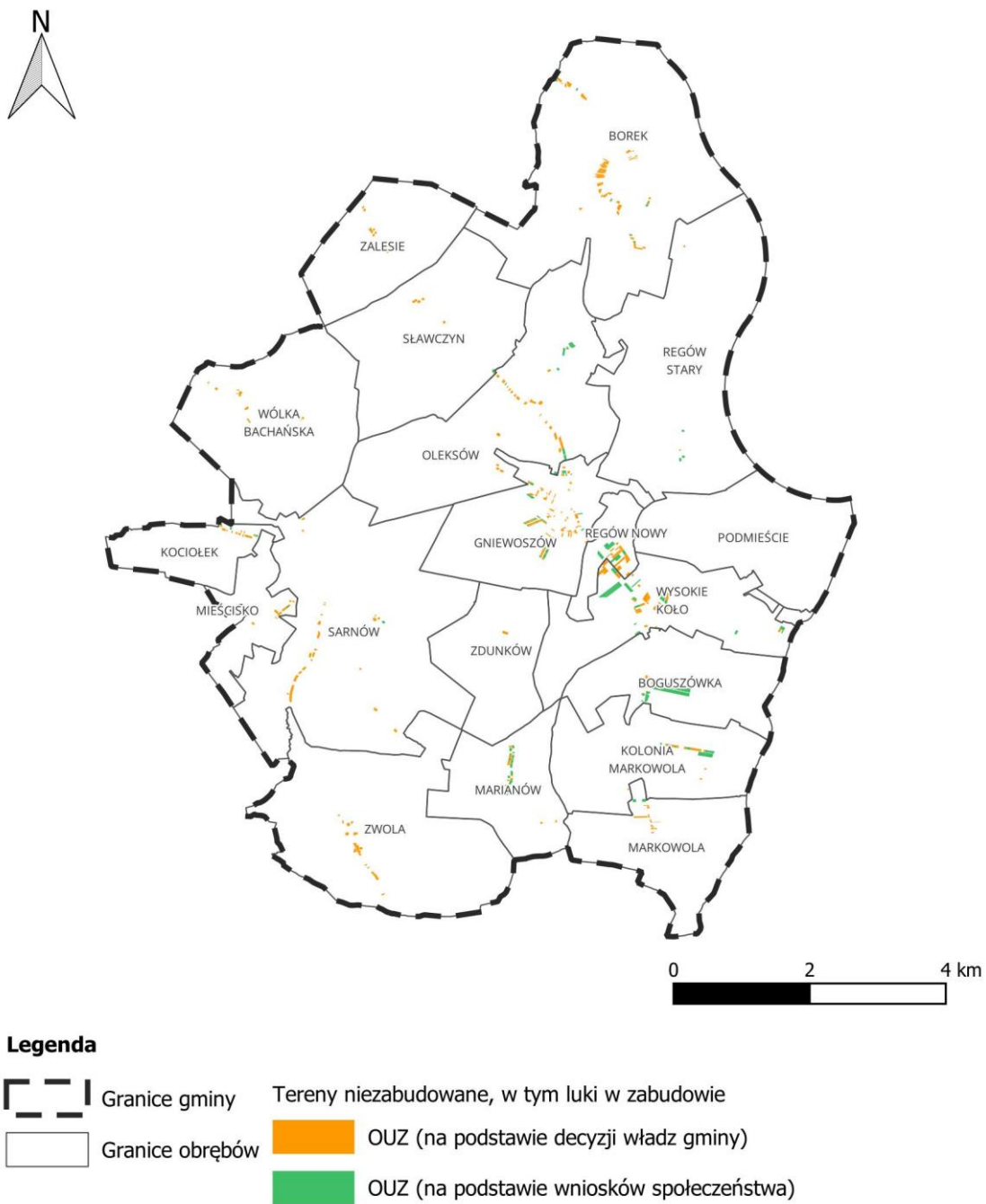
PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Poniższa tabela przedstawia obliczone powierzchnie:

Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	
	w OUZ (na podstawie decyzji władz gminy)	w OUZ (na podstawie wniosków społeczeństwa)
SW	0	391
SJ	288 950	280 217
SZ	145 213	3 651

Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przedstawia poniższy rysunek.

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE



Rysunek 1. Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luki w zabudowie na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

- U – oznacza **udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej**.

Do obliczenia chłonności wprowadzono parametr U – udział powierzchni zabudowy, obrazujący zależność pomiędzy powierzchnią zabudowy, a innymi funkcjami występującymi w danej strefie, między innymi zielenią, ciekami wodnymi, drogami.

- I – oznacza **wskaźnik intensywności zabudowy**.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy w gminie wynosi 0,85. Do dalszych obliczeń, biorąc pod uwagę powyższą wartość oraz przyjęty parametr maksymalnej intensywności zabudowy w danej strefie planistycznej, przyjęto intensywność zabudowy z podziałem na rodzaj strefy:

- I = 1,2 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- I = 0,8 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- I = 0,9 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

- W – oznacza **udział powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do pozostałych budynków**.

Wskaźnik udziału powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do powierzchni pozostałych budynków w ramach zabudowy mieszkaniowej, obrazuje związek między powierzchnią zabudowy, a powierzchnią użytkową funkcji mieszkaniowej. W praktyce oznacza to, że wskaźnik W pozwala oszacować występowanie budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, budynki usługowe) w strefach z zabudową mieszkaniową.

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

Przyjęte parametry przedstawia poniższa tabela:

<i>Strefa</i>	<i>U – udział powierzchni zabudowy</i>	<i>I - Wskaźnik intensywności zabudowy</i>	<i>W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków</i>
SW	0,7	1,2	0,9
SJ	0,7	0,8	0,6
SZ	0,7	0,9	0,4

W celu obliczenia chłonności w poszczególnych strefach z zabudową mieszkaniową wyliczono łączną powierzchnię użytkową mieszkań dla całej gminy.

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	U – Udział powierzchni zabudowy	I - Wskaźnik intensywności zabudowy	W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	
SW	w OUZ (na podstawie decyzji władz gminy)	0	0,7	1,2	0,9	0
	w OUZ (na podstawie wniosków społeczeństwa)	391	0,7	1,2	0,9	296
SJ	w OUZ (na podstawie decyzji władz gminy)	290 379	0,7	0,9	0,6	97 567
	w OUZ (na podstawie wniosków społeczeństwa)	293 642	0,7	0,9	0,6	98 664
SZ	w OUZ (na podstawie decyzji władz gminy)	145 201	0,7	0,9	0,4	36 591
	w OUZ (na podstawie wniosków społeczeństwa)	3651	0,7	0,9	0,4	920

Łączna wartość powierzchni użytkowej wynosi = 234 038 m².

Obliczoną wartość podzielono przez przyjętą prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, która wynosi 43,1 m² (patrz: rozdział 5.7 uzasadnienia).

$$CH = \frac{234\,038}{43,1}$$

$$CH = 5\,430 \text{ osób}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami **chłonność** wynosi 5 430 osób, natomiast jak wskazano w rozdziale 5.7. uzasadnienia, **zapotrzebowanie na nową zabudowę** w gminie wyniosło 500 osób.

Zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wyniki obliczeń wykazują, że **chłonność** wynosi 1 096 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a więc zgodnie art. 13d ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, w związku z czym **wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy nie jest dopuszczalne.**

Wyznaczenie pozostałych stref planistycznych zostało przeprowadzone w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych. Podstawą analizy były dane z rejestru ewidencji gruntów i budynków,

przeprowadzona inwentaryzacja w terenie oraz wnioski, w których postulowano o przeznaczenie terenów pod strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji innych niż mieszkaniowe.

Zidentyfikowano więc obszary o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, produkcyjną, rolniczą i handlu wielkopowierzchniowego.

Strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP) i strefy produkcji rolniczej (SR) zlokalizowano głównie na obszarach z istniejącą zabudową usługową, produkcyjną oraz związaną z produkcją w gospodarstwach rolnych.

Strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono na podstawie wniosku mieszkańca w obrębie Regów Nowy, jako zabezpieczenie pod planowaną inwestycję.

Ponadto w planie ogólnym wyznaczono także **strefy górnictwa (SG)**, zlokalizowane na terenach udokumentowanych złóż kopalin (Sarnów, Oleksów, Wólka Bachańska oraz Boguszówka).

Jako **strefy komunikacji (SK)** zakwalifikowano tereny istniejących dróg głównych oraz tereny komunikacji kolejowej (działki linii kolejowej nr 82 Bąkowiec - Puławy Azoty, po której aktualnie regularny ruch pociągów nie jest prowadzony).

W planie wyznaczono **strefy infrastrukturalne (SI)** na terenach zajętych przez istniejące lub planowane tereny infrastruktury technicznej. Strefy infrastrukturalne obejmują przede wszystkim tereny, ważne z punktu widzenia funkcjonowania gminy. Znajdują się tam elementy infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem wody, zasilaniem w ciepło i energię elektryczną, gaz oraz zagospodarowaniem odpadów. Dodatkowo, w ramach stref infrastrukturalnych (SI) oznaczono ważniejsze drogi niższego rzędu. Takie podejście pozwoliło na lepsze zobrazowanie układu komunikacyjnego gminy – widoczna jest struktura przestrzenna, stanowiąca istotny element powiązań funkcjonalnych jednostek osadniczych.

Strefy cmentarzy (SC) zostały wyznaczone na terenach zajętych przez istniejące cmentarze oraz na terenach cmentarzy historycznych (m.in. Cmentarz Żydowski w Gniewoszowie).

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono dla terenów już pełniących taką funkcję, m.in. tereny zieleni przy Sanktuarium NMP Królowej Różańca Św. w Wysokim Kole, dla terenów o charakterze zabytkowym (Park Dworski w Boguszówce czy Fort V Twierdzy Dęblin we wsi Borek) oraz dla obszarów dla których planuje się przeznaczenie pod zielenią urządzonej i rekreację.

Zdecydowaną większość powierzchni gminy stanowią **strefy otwarte (SO)** – obejmujące grunty rolne (z zakazem zabudowy), lasy, tereny zieleni naturalnej, cieki wodne i obszary komunikacji. Na podstawie polityki przestrzennej gminy, jak również analizy uwarunkowań przestrzennych, określone zostały obszary, które powinny podlegać ochronie (m.in. obszary Natura 2000, obecnie niezabudowane obszary położone wzdłuż wałów przeciwpowodziowych czy obszary zagrożone powodzią). Na obszarach takich, czy to pod względem bezpieczeństwa, czy pod względem

krajobrazowym, nie powinna rozwijać się zabudowa. Tereny takie umieszczone zostały w strefach otwartych.

Na terenie gminy Gniewoszków, w ramach profilu dodatkowego niektórych stref planistycznych, dopuszczone są tereny odnawialnych źródeł energii. W celu zachowania równowagi pomiędzy rozwojem energetycznym, ochroną krajobrazu oraz komfortem życia mieszkańców dla instalacji OZE wprowadzono pewne ograniczenia, wynikające często z odrębnych przepisów. Tereny odnawialnych źródeł energii nie będą lokalizowane na formach ochrony przyrody, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (wyjątek tereny elektrowni wodnej), terenach zwartych kompleksów leśnych oraz dużych zgrupowań gruntów rolnych, charakteryzujących się wysoką klasą bonitacyjną. Na obszarze całej gminy Gniewoszków wykluczono możliwość lokalizacji terenów elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

Podsumowując, wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Gniewoszków zostało przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami prawa, oparty na analizach przestrzennych i uwarunkowaniach lokalnych. Celem przyjętych rozwiązań jest zapewnienie ładu przestrzennego, efektywnego wykorzystania dostępnych zasobów przestrzeni oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju gminy.

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

W granicach gminy Gniewoszków **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)**, natomiast w związku z wiejskim charakterem gminy **nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej**.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [3]. W procesie tym wykorzystano dane pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym:

- bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB);
- bazę obiektów topograficznych (BDOT), o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 oraz w skalach 1:10 000- 1:100 000 zgodnie z §1 ust. 2 *rozporządzenia*.

Przygotowanie poprawnej, wejściowej warstwy z wyselekcjonowanymi budynkami było niezbędnym krokiem do automatycznego wyznaczenia OUZ w dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczce APP2 (w programie QGIS).

Budynki, na podstawie których wyznacza się OUZ, musiały posiadać określone, wyselekcjonowane symbole wg Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 *ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej* [5], zgodnie z §1 ust.1 pkt 1

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy [3]:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101;
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103;
- c) budynki biurowe o symbolu 105;
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109;
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określono zgrupowania nie mniej niż 5 wyżej wymienionych typów budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajdował się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. W ten sposób wyznaczony został bazowy obszar uzupełnienia zabudowy obejmujący obszar o łącznej powierzchni 207,61 ha.

Na podstawie paragrafu 1 ust. 4 oraz ust. 5 wyżej wymienionego *rozporządzenia* [3], bazowy OUZ został poddany dalszej modyfikacji, uwzględniając lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz potrzeby społeczno-gospodarcze gminy. Elementem modyfikacji było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 *rozporządzenia* [3].

Zgodnie z paragrafem 1 ust. 5, rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, dopuszczone jest nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

$$P_p = 25\% * (6\,046\,083,04\text{ m}^2 - 2\,076\,138,52\text{ m}^2) = \mathbf{992\,486,13\text{ m}^2}$$

Na podstawie powyższego wzoru wyliczono, że w gminie Gniewoszów można rozszerzyć obszar o łącznej powierzchni nie przekraczającej **99,25 ha**.

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Rozszerzeń obszaru OUZ dokonano na terenach przygotowanych do zabudowy, tj. charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej. W pierwszej kolejności OUZ rozszerzano na tereny niezabudowane zlokalizowane pomiędzy istniejącą zabudową w granicach jednostki osadniczej oraz tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

Mając na uwadze ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz określone przepisami limity dozwolonej powierzchni rozszerzenia OUZ, działki położone w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy nie mogły zostać uwzględnione w ramach OUZ.

Rozszerzenie OUZ miało na celu:

- umożliwienie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową terenów w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- ułatwienie procesów inwestycyjnych poprzez brak potrzeby uzyskiwanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I–III na wyznaczonych OUZ;
- dostosowanie granic OUZ do istniejących warunków terenowych oraz potrzeb społeczno-gospodarczych gminy.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie w §1 ust. 2 pkt 6 rozporządzenia [3], na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie granic bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [20]. W związku z powyższym na gruntach chronionych, które były zlokalizowane w odległości większej niż 50 m od dróg publicznych obszar uzupełnienia zabudowy nie podlegał rozszerzeniom.

Oprócz omówionych wyżej rozszerzeń, modyfikacja granic obszarów uzupełnienia zabudowy polegała również na ograniczeniu zasięgu wyznaczonego automatycznie, bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy, poprzez wyłączenie z niego terenów, które ze względu na swoje przeznaczenie, sposób zagospodarowania lub uwarunkowania przestrzenne nie spełniają funkcji obszarów przeznaczonych do uzupełnienia zabudowy.

W szczególności z obszaru uzupełnienia zabudowy wyłączono:

- części działek drogowych, zlokalizowanych w strefach SK oraz SI, dla których brak jest przesłanek do obejmowania ich obszarem uzupełnienia zabudowy,
- działek, które jedynie w niewielkich fragmentach zostały pokryte bazowym obszarem uzupełnienia zabudowy, a przez brak możliwości nieograniczonego rozszerzania niemożliwe

było przeznaczenie ich na cele budowlane w większym zakresie. Fragmentaryczne objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy nie stwarzałoby realnych możliwości realizacji inwestycji, w szczególności ze względu na niewystarczającą powierzchnię, brak dostępu do drogi publicznej lub niekorzystne proporcje terenu.

Dokonane rozszerzenia i ograniczenia miały na celu uporządkowanie i uszczegółowienie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, tak aby obejmowały one wyłącznie tereny faktycznie predysponowane do dalszego zagospodarowania, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz ograniczania rozpraszania zabudowy.

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

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne obejmują **gminny katalog stref planistycznych** oraz fakultatywnie mogą obejmować **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**.

W ramach opracowywania planu ogólnego dokonano ustaleń w zakresie **gminnego katalogu stref planistycznych**, który stanowi obowiązkowy element gminnych standardów urbanistycznych.

W katalogu tym określono:

- profile funkcjonalne dla każdej strefy planistycznej;
- wartości parametrów urbanistycznych w odniesieniu do stref planistycznych wskazanych w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 *ustawy* [2], tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla stref wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 *ustawy* [2].

<i>Strefa</i>		<i>Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy</i>	<i>Maksymalna wysokość zabudowy</i>	<i>Maksymalny udział powierzchni zabudowy</i>	<i>Minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej</i>
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	•	•	•	• 30%
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	•	•	•	• 30%
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	•	•	•	• 30%
4	strefa usługowa (SU)	•	•	•	• 30%
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)	•	•	•	• 30%
6	strefa gospodarcza (SP)	•	•	•	• 20%
7	strefa produkcji rolniczej (SR)	•	•	•	• 30%
8	strefa infrastrukturalna (SI)	○	○	○	• 20%

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Strefa		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
9	strefa zieleni i rekreacji (SN)	o	o	o	● 50%
10	strefa cmentarzy (SC)	o	o	o	● 30%
11	strefa górnictwa (SG)	o	o	o	o
12	strefa otwarta (SO)	o	o	o	o
13	strefa komunikacyjna (SK)	o	o	o	o

- *ustalenia obowiązkowe*
- o *ustalenia fakultatywne*

Parametry te zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, krajobrazowych i środowiskowych, jak również do istniejącego i przewidywanego zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym planie ogólnym **nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, co wynika ze specyfiki gminy wiejskiej oraz ograniczeń systemowych i funkcjonalnych w zakresie dostępności tej infrastruktury.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne mogą obejmować standardy dostępności infrastruktury społecznej – nie jest to jednak obowiązek. W przypadku gmin wiejskich ustalenie takich standardów często nie jest możliwe do skutecznego wdrożenia ze względu na:

- **rozproszony charakter osadnictwa**, co powoduje znaczne odległości między poszczególnymi miejscowościami, a co za tym idzie – trudności w spełnieniu określonych progów dostępności;
- **niższą gęstość zaludnienia** i związany z tym ograniczony potencjał inwestycyjny w infrastrukturę społeczną;
- **dominującą funkcję rolniczą** wielu terenów, która wyklucza koncentrację zabudowy wymagającą określonych poziomów obsługi;
- **brak lokalizacji niektórych typów obiektów infrastruktury społecznej**, takich jak np. domy kultury, biblioteki, posterunki policji czy ambulatoria POZ w większości mniejszych miejscowościach.

Z tych względów ustalono, że przyjęcie takich standardów mogłoby skutkować błędną oceną rzeczywistych możliwości inwestycyjnych gminy lub stwarzać iluzję równomiernej dostępności usług publicznych, co w warunkach wiejskich byłoby niemożliwe do zagwarantowania w sposób przestrzennie i finansowo racjonalny.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy uwzględnia szereg uwarunkowań wpływających na kierunki i możliwości rozwoju przestrzennego. Przeanalizowano dokumenty strategiczne gminy, jak również ustalenia dokumentów ponadlokalnych, takich jak plan zagospodarowania przestrzennego województwa, które miały wpływ na planowane przeznaczenia terenów.

Uwarunkowania środowiskowe obejmują m.in. obszary objęte ochroną przyrody, zagrożenia powodziowe, tereny górnicze, złoża kopalin, a także obszary o wysokiej wartości krajobrazowej. Plan zakłada ochronę tych terenów poprzez odpowiednie ograniczenia funkcji i parametrów zabudowy.

Uwarunkowania funkcjonalne wynikają z rozmieszczenia istniejącej infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej. W planie ogólnym zapewniono zgodność z planowanymi inwestycjami oraz wykluczono lokalizacje zabudowy kolidującej z ochroną zasobów naturalnych czy walorami kulturowymi.

Dzięki uwzględnieniu powyższych uwarunkowań, plan ogólny stanowi narzędzie zrównoważonego i odpowiedzialnego rozwoju gminy.

5.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Zapisy oraz ustalenia przyjęte w ramach planu ogólnego gminy Gniewoszów bezpośrednio korespondują z uwarunkowaniami rozwojowymi gminy wyznaczonymi w ramach „Strategii Rozwoju Gminy Gniewoszów 2024-2030”. Poniżej przedstawiono cele strategiczne wyznaczone w Strategii wraz z ich celami operacyjnymi:

- Cel strategiczny 1. Konkurencyjny rozwój gospodarczy gminy oparty na rolnictwie i przedsiębiorczości oraz wykorzystujący swoje położenie w celu budowania zintegrowanej oferty turystycznej gminy, w tym także potencjału mieszkańców:
 - Cel operacyjny 1.1. Wspieranie przedsiębiorców, rolników i stwarzanie warunków do powstania nowych miejsc pracy;
 - Cel operacyjny 1.2. Przyspieszenie lokalnego rozwoju gospodarczego;
 - Cel operacyjny 1.3. Bogata oferta turystyczna, rozwój infrastruktury turystycznej oraz wzrost znaczenia dziedzictwa lokalnego;
 - Cel operacyjny 1.4. Pozytywny wizerunek gminy Gniewoszów oraz wzmocnienie tożsamości lokalnej;
- Cel strategiczny 2. Poprawa jakości życia w gminie Gniewoszów, poprzez zaspokajanie i kreowanie potrzeb swoich mieszkańców, z szansą na rozwój i integrację, w tym budowę społeczeństwa obywatelskiego:

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

- o Cel operacyjny 2.1. Rozwinięta oferta edukacyjna oraz opiekuńcza dla dzieci i młodzieży;
- o Cel operacyjny 2.2. Wysoka jakość funkcjonowania usług zdrowotnych i społecznych;
- o Cel operacyjny 2.3. Aktywni oraz zintegrowani mieszkańcy;
- Cel strategiczny 3. Rozbudowa infrastruktury, atrakcyjna przestrzeń oraz czyste środowisko przyrodnicze najważniejszymi uwarunkowaniami jakości życia mieszkańców:
 - o Cel operacyjny 3.1. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej oraz budowa spójnego systemu ciągów komunikacyjnych;
 - o Cel operacyjny 3.2. Dobre praktyki w zakresie ład przestrzennego i estetyki miejsc publicznych;
 - o Cel operacyjny 3.3. Spójna i funkcjonalna infrastruktura;
 - o Cel operacyjny 3.4. Wysoka jakość stanu środowiska naturalnego;
 - o Cel operacyjny 3.5. Atrakcyjna i dostępna przestrzeń.

Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym gminy Gniewoszów wspierają dążenie w kierunku wizji rozwoju i misji gminy oraz uwzględniają uwarunkowania w obszarze poszczególnych celów strategicznych wymienionych powyżej. Wizja gminy jest koncepcją jej przyszłego całokształtu, którą władze samorządu terytorialnego chcą urzeczywistnić w nadchodzących latach. Brzmi ona następująco: *Gmina Gniewoszów jako miejsce wysokiej jakości życia, współtworzone przez przedsiębiorczych mieszkańców.* Nadrzędnym celem rozwoju gminy, czyli jej misją jest: *uczynienie gminy Gniewoszów miejscem zrównoważonego rozwoju i dobrobytu mieszkańców z perspektywą dla obecnych i przyszłych pokoleń oraz stworzenie przestrzeni przyjaznej przedsiębiorcom i turystom. Mobilizowanie mieszkańców do angażowania się w sprawy gminy i odczuwających współodpowiedzialność za swoje otoczenie.*

Strategią rozwoju ponadlokalnego obejmującą gminę Gniewoszów jest „**Strategia Rozwoju Powiatu Kozińskiego na lata 2021-2030**” przyjęta uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Kozińcu z dnia 30 czerwca 2020 r. Uchwalona Strategia określa **cele strategiczne oraz cele operacyjne w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej**. W Strategii ujęto następujące cele strategiczne:

- Cel strategiczny 1. Wysoki poziom świadczonych usług dla mieszkańców powiatu kozińskiego;
- Cel strategiczny 2. Wysoka atrakcyjność powiatu kozińskiego jako miejsca do życia i wypoczynku;
- Cel strategiczny 3. Wzrost konkurencyjności powiatu kozińskiego;

- Cel strategiczny 4. Wzrost dostępności powiatu kozienickiego;
- Cel strategiczny 5. Utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych obszaru powiatu kozienickiego.

***SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STRATEGII
ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO***

W projekcie planu ogólnego **uwzględniono kluczowe ustalenia i cele strategii**, w tym:

- rozwój funkcji mieszkaniowej w sposób zrównoważony – nowe tereny zabudowy jednorodzinnej planowane są głównie jako kontynuacja istniejących układów osadniczych, w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), co przeciwdziała rozpraszaniu i chroni wartości krajobrazowe oraz rolnicze,
- uwzględnienie potrzeby rozwoju odnawialnych źródeł energii (OZE), w szczególności instalacji fotowoltaicznych, na wybranych terenach stref otwartych (SO), na obszarach niezainwestowanych znajdującymi się poza formami ochrony przyrody, co pozwala zachować równowagę między rozwojem energetycznym, a ochroną krajobrazu,
- wspieranie rozwoju turystyki i rekreacji w gminie poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) i stref zieleni i rekreacji (SN) na terenach o wysokich walorach krajobrazowych.

Przyjęte w strategiach założenia mają charakter ogólny, który wskazuje rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które są zgodne z ich założeniami. Wyznaczenie stref planistycznych jest zgodne z założeniami strategicznymi oraz umożliwia zarządzanie przestrzenią gminy w sposób zrównoważony, uwzględniający obszary cenne przyrodniczo, przy jednoczesnym uwzględnieniu potencjału gospodarczego pozostałej części obszarów.

5.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180).

Zgodnie z Planem polityka rozwoju Województwa Mazowieckiego jest ukierunkowana na zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju regionu, zachowanie spójności społeczno-gospodarczej i terytorialnej, wzrost konkurencyjności gospodarki oraz tworzenie nowych miejsc pracy.

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w Planie są zgodne z celami rozwojowymi wyznaczonymi w Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku i obejmują następujące obszary działań i cele rozwojowe:

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

- przemysł i produkcja – rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym;
- gospodarka – wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii;
- przestrzeń i transport – poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego;
- społeczeństwo – poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki;
- środowisko i energetyka – zapewnienie gospodarce regionu zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska;
- kultura i dziedzictwo – wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia.

W zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i około turystycznej na terenie województwa w Planie uwzględnia się:

- rozwój stref rekreacji oraz infrastruktury sportowo-rekreacyjnej;
- rozwój zagospodarowania turystycznego zbiorników wodnych oraz rzek regionu wraz z otoczeniem;
- rozwój ponadlokalnych przestrzeni turystycznych;
- kształtowanie zintegrowanej sieci tras i szlaków turystycznych, w tym kulturowych, oraz powiązanie ich z trasami i szlakami województw sąsiednich;
- rozwój infrastruktury towarzyszącej dla tras i szlaków turystycznych oraz utworzenie spójnego systemu ich oznakowania;
- zapewnienie właściwego poziomu dostępności komunikacyjnej do atrakcji turystycznych.

Gmina Gniewoszów jest częścią **Wiejskiego obszaru funkcjonalnego wymagającego wsparcia procesów rozwojowych**, dla którego w Planie wyróżnia się zasady zagospodarowania:

- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III;
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawa bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

Gmina znajduje się również na terenie **Strategicznego Obszaru Żywicielskiego (SOŻ) garwolińsko-kozienickiego**, dla którego w zakresie zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Planie uwzględnia się działania:

- przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczeniu gruntów rolnych na inne cele poprzez uwzględnianie w polityce przestrzennej uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- ochrona przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w szczególności gruntów klas bonitacyjnych I–III);
- przeciwdziałanie fragmentacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw (m.in. scalanie gruntów, zagospodarowanie poscaleniowe);
- zachowywanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, takich jak utrzymywanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo i trwałych użytków zielonych dla ochrony bioróżnorodności;
- upowszechnianie działań rolno-środowiskowo-klimatycznych, zapewniających rozwój gospodarki rolnej zintegrowanej z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych, w tym rozwój rolnictwa ekologicznego;
- działania na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa, m.in. poprzez budowę i renowację infrastruktury nawadniającej i odwadniającej.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa umieszczane są inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zgodnie z jego ustaleniami, na terenie gminy Gniewoszów przewiduje się realizację rozbudowy wału lewego rzeki Wisły na odcinku Podmieście Świerże I w km 0+000-3+275 w m. Regów Stary oraz ubezpieczenie lewego brzegu rzeki Wisły w km 384-385 w miejscowości Regów Stary.

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WOJEWÓDZTWA**

W celu zapewnienia spójności z ustaleniami planu województwa, plan ogólny gminy Gniewoszów uwzględnia te priorytety poprzez:

- wykluczenie lokalizacji stref gospodarczych (SP) o wysokiej intensywności na terenach objętych formami ochrony przyrody i w rejonach o wysokich walorach krajobrazowych;
- dostosowanie struktury stref planistycznych do charakteru środowiskowego gminy, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły;
- wspieranie rozwoju turystyki i rekreacji w gminie poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) i stref zieleni i rekreacji (SN) na terenach o wysokich walorach krajobrazowych, przykładowo Park Dworski w Boguszówce czy Fort V Twierdzy Dęblin we wsi Borek.

Plan ogólny gminy Gniewoszów został sporządzony w sposób spójny z polityką przestrzenną województwa mazowieckiego, uwzględniając uwarunkowania lokalne oraz zadania rządowe i samorządowe wskazane w planie województwa, z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz wspierania funkcji turystycznej gminy.

5.3 TERENY, OBSZARY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

5.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

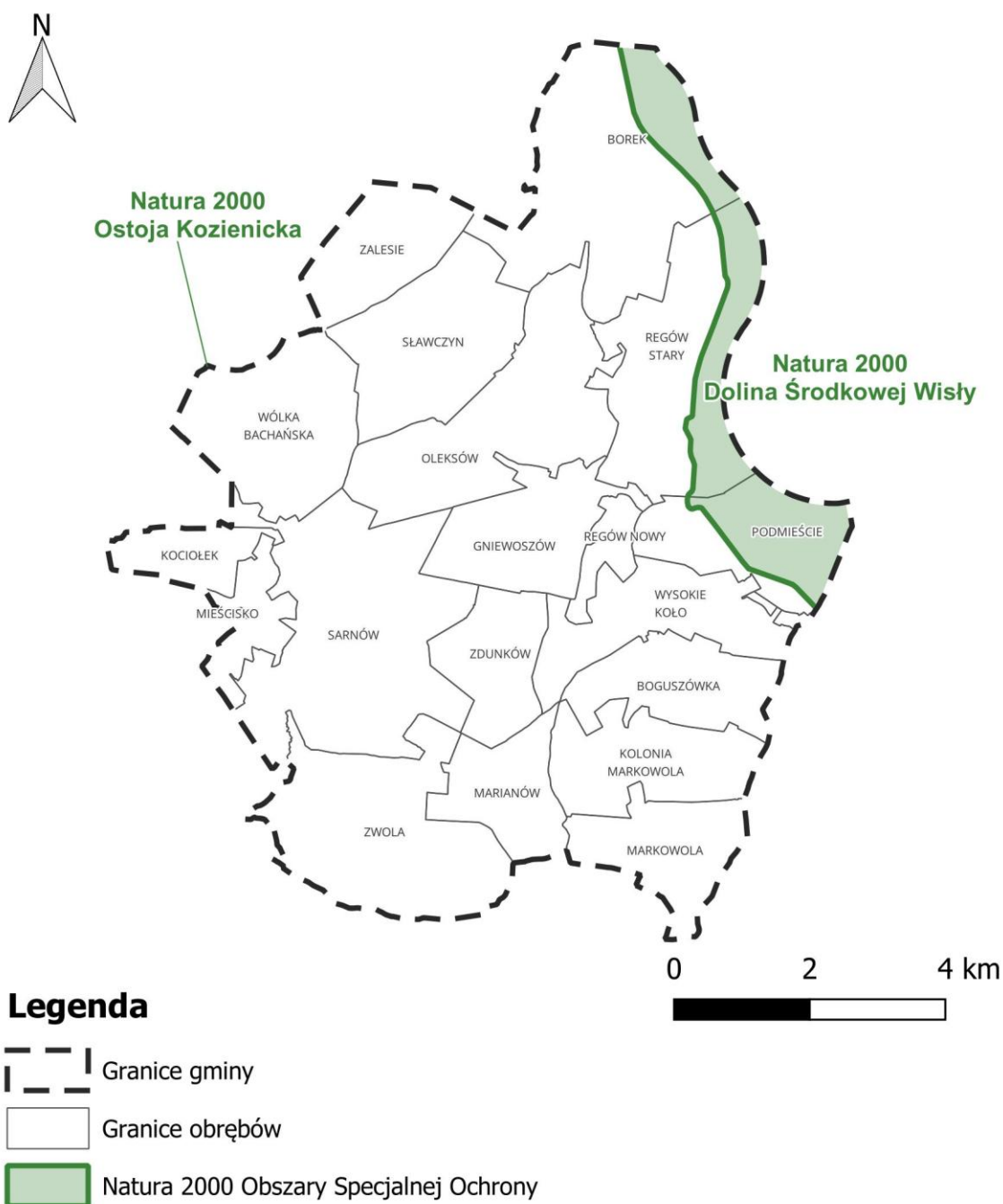
W granicach gminy Gniewoszów występują formy ochrony przyrody, o których mowa w *ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2024 r.* [6]. Ich rozmieszczenie oraz opis przedstawiają poniższe tabele oraz rysunek. Bardzo niewielka część obszaru Ostoja Kozienicka leży w północno-zachodnim krańcu gminy.

Tabela 1. Formy ochrony przyrody znajdujące się na obszarze gminy Gniewoszów

KOD	FORMA OCHRONY	NAZWA	DATA USTANOWIENIA	OPIS
PL.ZIPOP.1393. N2K.PLB14001 3.B	obszar natura 2000	Ostoja Kozienicka	2007-10-13	Powierzchnia na terenie gminy: ok. 0,23 ha Opis: Ostoja obejmuje jeden z większych kompleksów leśnych w środkowej Polsce-Puszcze Kozienicką, położoną na granicy Małopolski i Mazowsza. Jest to obszar równiny Kozienickiej, Doliny Środkowej Wisły i Równiny Radomskiej. Położona w widłach starych dolin Radomki i Zagożdżonki. Puszcza pokrywa lekko falista równinę połudowcową. Lasy zajmują połowę powierzchni

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

KOD	FORMA OCHRONY	NAZWA	DATA USTANOWIENIA	OPIS
				<p>ostoi. W Puszczy Kozienskiej zachowało się wiele drzewostanów o charakterze zbliżonym do naturalnego. Dominują siedliska borowe, jedynie w dolinach zachowały się łęgi. W miejscach bardziej żyznych lub podmokłych występują lasy mieszane, olsy, łęgi i grady. Obecnie występują drzewostany sosnowe z udziałem jodły. We florze jest wiele rzadkich gatunków w skali kraju, typowe dla lasów naturalnych: zimoziół północny, lilia złotogłów, czosnek niedźwiedzi. Przestrzenie poza lasami zajmują grunty rolne, pola uprawne, mniejszy jest udział łąk.</p> <p>W Puszczy stwierdzono występowanie co najmniej 29 gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. 7 gatunków zostało wymienionych w Polskiej czerwonej księdze zwierząt jako ptaki zagrożone.</p>
<p>PL.ZIPOP.1393. N2K.PLB14000 4.B</p>	<p>obszar natura 2000</p>	<p>Dolina Środkowej Wisły</p>	<p>2004-11-05</p>	<p>Powierzchnia na terenie gminy: ok. 643,46 ha</p> <p>Opis: Ostoja obejmuje odcinek rzeki pomiędzy Dęblinem a Płockiem. Wisła zachowała tu wyjątkowo naturalny charakter rzeki roztokowej. Na odcinku tym Wisła tworzy liczne wyspy, starorzecza i boczne kanały. Wielkie piaszczyste łąchy są siedliskiem wielu gatunków mew, rybitw i sieweczek. Głównym celem powołania ostoi jest występująca tu cenna z europejskiego punktu widzenia awifauna. W Dolinie Środkowej Wisły gniazduje około 50 gatunków ptaków wodno-błotnych. Występują tu co najmniej 23 gatunki ptaków ważne w skali europejskiej. Spośród nich łęgi odbywają tu m.in. mewa czarnogłowa i mewa mała oraz cztery gatunki rybitw m.in. rybitwa białoczelna i rzeczna. Występuje tu również 9 gatunków wpisanych do Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt m.in. ostrygojad, podgorzałka i podróżniczek. W okresie zimy występują tu duże koncentracje gągoła i bielczka. Obszar ma bardzo duże znaczenie jako szlak wędrówkowy dla ptaków migrujących. Spośród roślin cennych w skali Europy rośnie tu lipiennik Loesela.</p>



Rysunek 2. Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA FORM OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULIN

Zgodnie z przedstawionymi danymi, na terenie gminy występują 2 obszary chronione Natura 2000. W celu zapewnienia realizacji celów ochrony przyrody plan ogólny gminy Gniewoszów uwzględnia występowanie form ochrony przyrody poprzez odpowiednie wyznaczenie stref planistycznych.

Dla obszarów objętych formami ochrony przyrody:

- wprowadzono strefę otwartą (SO), która w profilu dodatkowym zawiera tylko tereny zieleni urządzonej;
- nie wyznaczono strefy gospodarczej (SP) ani usługowej (SU) na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych;
- ograniczono możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej – obszary te nie zostały objęte nowymi strefami z zabudową, a dla terenów już zainwestowanych nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy.

Uwzględnienie form ochrony przyrody w planie ogólnym zostało zatem przeprowadzone w sposób kompleksowy i spójny z zasadą zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego oraz celami ochrony środowiska. Działania te miały na celu zapewnienie trwałości funkcji przyrodniczych i krajobrazowych na terenach objętych ochroną oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na najcenniejsze przyrodniczo fragmenty przestrzeni gminy.

5.3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z art. 16 pkt 34 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* [7] obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

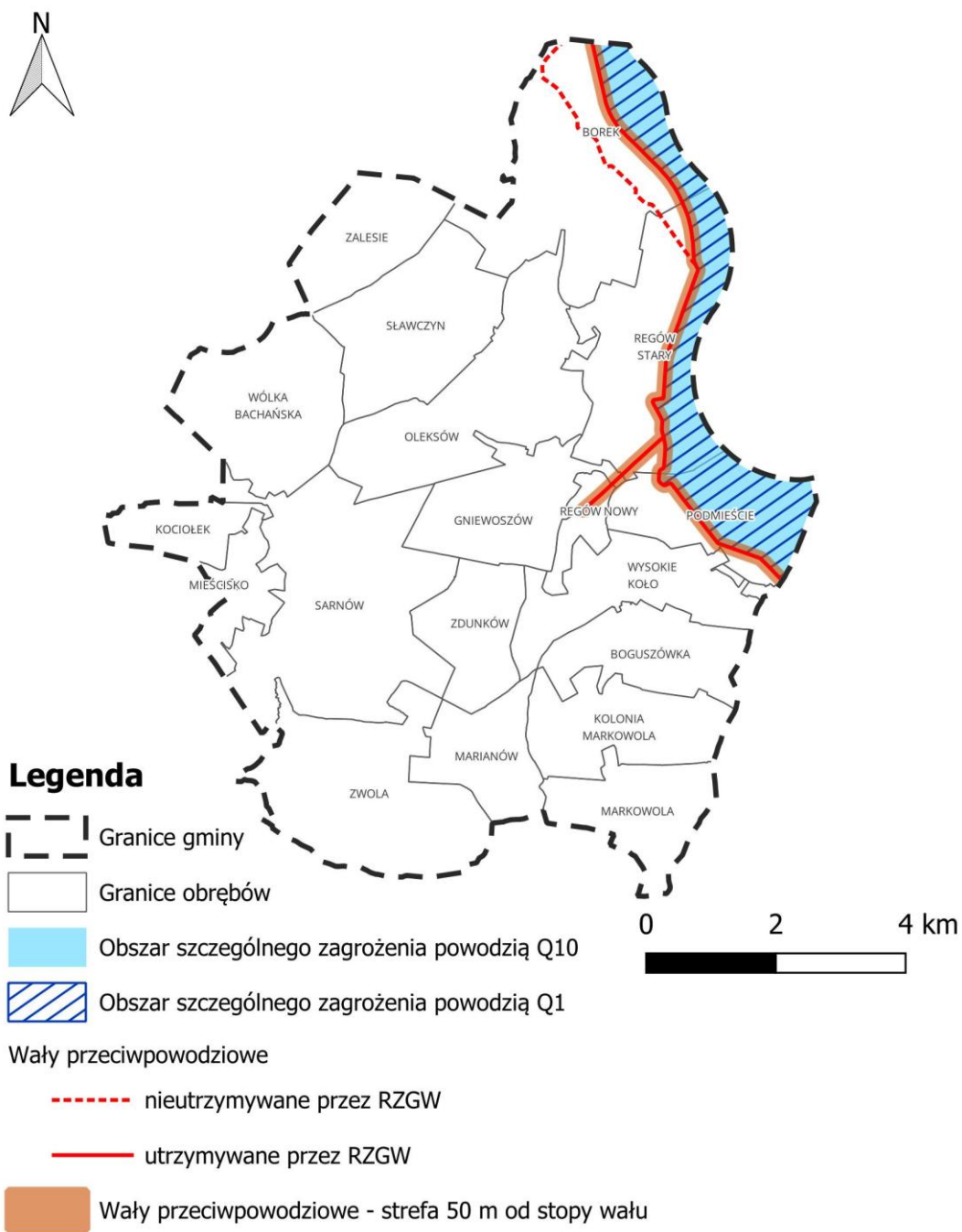
- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %;
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %;
- c) obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne;
- d) pas techniczny.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Gniewoszów występują w rejonie rzeki Wisły, stanowiącej częściowo wschodnią granicę gminy.

Na terenie gminy występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - o obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, raz na 100 lat;
 - o obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$, raz na 10 lat.
- wał przeciwpowodziowy.

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE



Rysunek 3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały uwzględnione poprzez:

- wprowadzenie dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią strefy otwartej (SO) z zakazem zabudowy, z wyjątkiem już istniejącej zabudowy;
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – obszary te nie zostały objęte nowymi strefami z zabudową, a dla terenów już zainwestowanych ograniczono możliwość rozbudowy poprzez niewyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obszarach w odległości mniejszej niż 50 metrów od stopy wału – obszary te nie zostały objęte nowymi strefami z zabudową, a dla terenów już zainwestowanych ograniczono możliwość rozbudowy poprzez niewyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

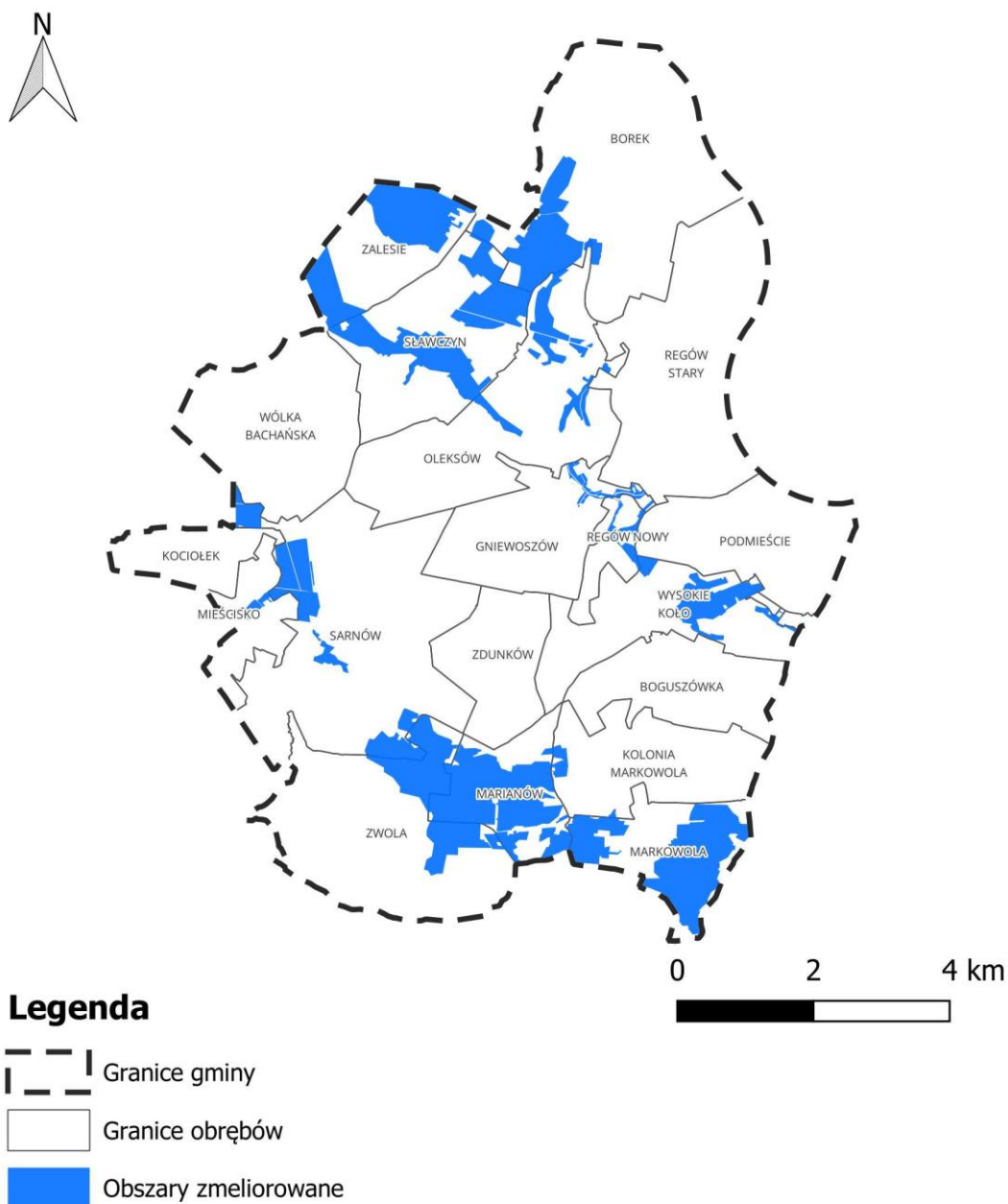
Zapisy planu ogólnego gminy Gniewoszów uwzględniają ograniczenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia planu ogólnego wykluczają realizację nowej zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

5.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ [8], obszar zmeliorowanych gruntów stanowi suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne [7] melioracje wodne obejmują regulację stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Część terenów gminy Gniewoszów stanowią grunty zmeliorowane o łącznej powierzchni ok. 217,77 ha. Grunty te zlokalizowane są głównie w północnej i południowej części gminy.



Rysunek 4 Obszary gruntów zmeliorowanych na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie stref otwartych (SO), w których profil funkcjonalny podstawowy obejmuje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, co pozwala zachować funkcję produkcji rolnej oraz utrzymać efekty działania systemów melioracyjnych;

- wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) głównie na obszarach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa.

Taki sposób zagospodarowania gruntów zmeliorowanych w planie ogólnym jest zgodny z zasadą ochrony zasobów produkcji rolnej i przyczynia się do zachowania wartości użytkowych tych terenów oraz efektywności istniejących urządzeń melioracyjnych.

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

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska [9], przez ruchy masowe ziemi rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, splezywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.

Zgodnie z danymi PIG-PIB, zamieszczonymi w bazie danych System Ośłony Przeciwosuwickowej (SOPO), na terenie gminy Gniewoszów nie zidentyfikowano terenów zagrożony ruchami masowymi ziemi.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

Na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB, w tym map i analiz Systemu Ośłony Przeciwosuwickowej (SOPO), stwierdza się, że na obszarze gminy Gniewoszów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani aktywne osuwiska. W związku z tym, nie wykazano potrzeby wyznaczania obszarów szczególnego zagrożenia w zakresie ruchów masowych w planie ogólnym.

5.3.5 Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z art. 133 ust. 1–3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [7], w celu zapewnienia należytej jakości wody oraz ochrony zasobów wodnych ustanawia się strefę ochronną ujęcia wody. Strefa ta może obejmować: wyłącznie teren ochrony bezpośredniej lub teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Tereny ochrony bezpośredniej ustanawia się obowiązkowo dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć służących do zwykłego korzystania z wód, o których mowa w art. 33 ust. 2 ustawy [7].

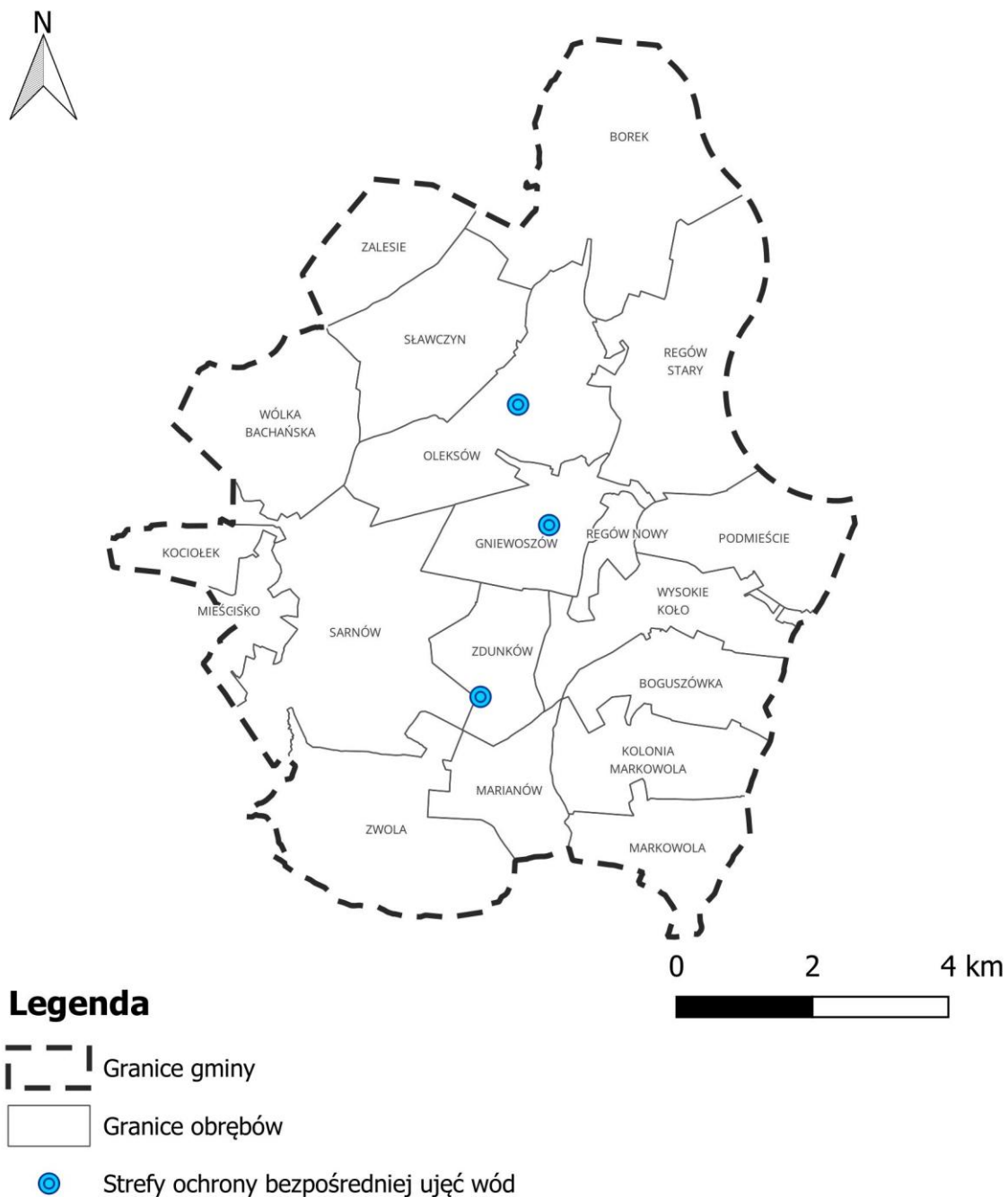
Na terenie gminy Gniewoszów usytuowane są cztery ujęcia wody. Woda pobierana jest z następujących ujęć wody:

- Oleksów (pobór 257 544 m³/rok);
- Gniewoszów (pobór 350 400 m³/rok);
- Zdunków (pobór 350 400 m³/rok);

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

- Sarnów (pobór 25 110 m³/rok).

Dla ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w Oleksowie, Gniewoszowie oraz Zdunkowie ustanowiono strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej².



Rysunek 5. Lokalizacja stref ochrony ujęć wody na obszarze gminy Gniewoszków (źródło: opracowanie własne)

² Dane udostępnione przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA STREF OCHRONNYCH UJĘĆ WODY

Strefy ochronne ujęć wód zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie na ich obszarze strefy infrastrukturalnej (SI) oraz strefy otwartej (SO), co zapewnia ochronę funkcjonujących urządzeń i terenów ujęć wód przed zabudową i działalnością mogącą powodować zanieczyszczenie.

Uwzględnienie stref ochronnych w strukturze funkcjonalno-przestrzennej planu ogólnego wspiera realizację celów polityki wodnej oraz chroni zasoby wód podziemnych będących podstawowym źródłem zaopatrzenia mieszkańców gminy w wodę pitną.

5.3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 141 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [7], w celu ochrony zasobów wodnych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wód mogą być ustanawiane obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, w tym również głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Obszary te mogą obejmować zakazy, nakazy lub ograniczenia w zakresie korzystania z wód i użytkowania gruntów.

Teren gminy Gniewoszków położony jest w granicach dwóch głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP nr 405 – Niecka radomska oraz GZWP nr 222 - Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy), nachodzących na siebie w północnej części gminy.

Teren gminy Gniewoszków znajduje się poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW OCHRONNYCH ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Z uwagi na fakt, że cały obszar gminy Gniewoszków znajduje się w granicach dwóch głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP), ustalenia planu ogólnego zostały sformułowane w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy jednoczesnej ochronie zasobów wodnych. W szczególności uwzględniono:

- ukierunkowanie rozwoju zabudowy na obszary już zainwestowane oraz przyległe, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i ogranicza presję inwestycyjną na obszary cenne hydrologicznie;
- wyznaczenie stref otwartych (SO) obejmujących rozległe kompleksy pól i użytków zielonych – zachowujących retencję wodną i umożliwiającą infiltrację opadów do warstw wodonośnych.

Mimo braku możliwości ograniczenia rozwoju w granicach GZWP (z uwagi na ich pełne pokrycie z terytorium gminy), plan ogólny wprowadza mechanizmy planistyczne sprzyjające realizacji celów

ochrony zasobów wodnych, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i polityki środowiskowej państwa.

Ze względu na fakt, że teren gminy Gniewoszków znajduje się poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie ma potrzeby wyznaczania stref ochronnych.

5.3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze [10], przez:

- obszar górniczy rozumie się przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji;
- teren górniczy rozumie się przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Obecnie na terenie gminy zlokalizowane są dwa tereny górnicze i dwa obszary górnicze, scharakteryzowane w poniższej tabeli.

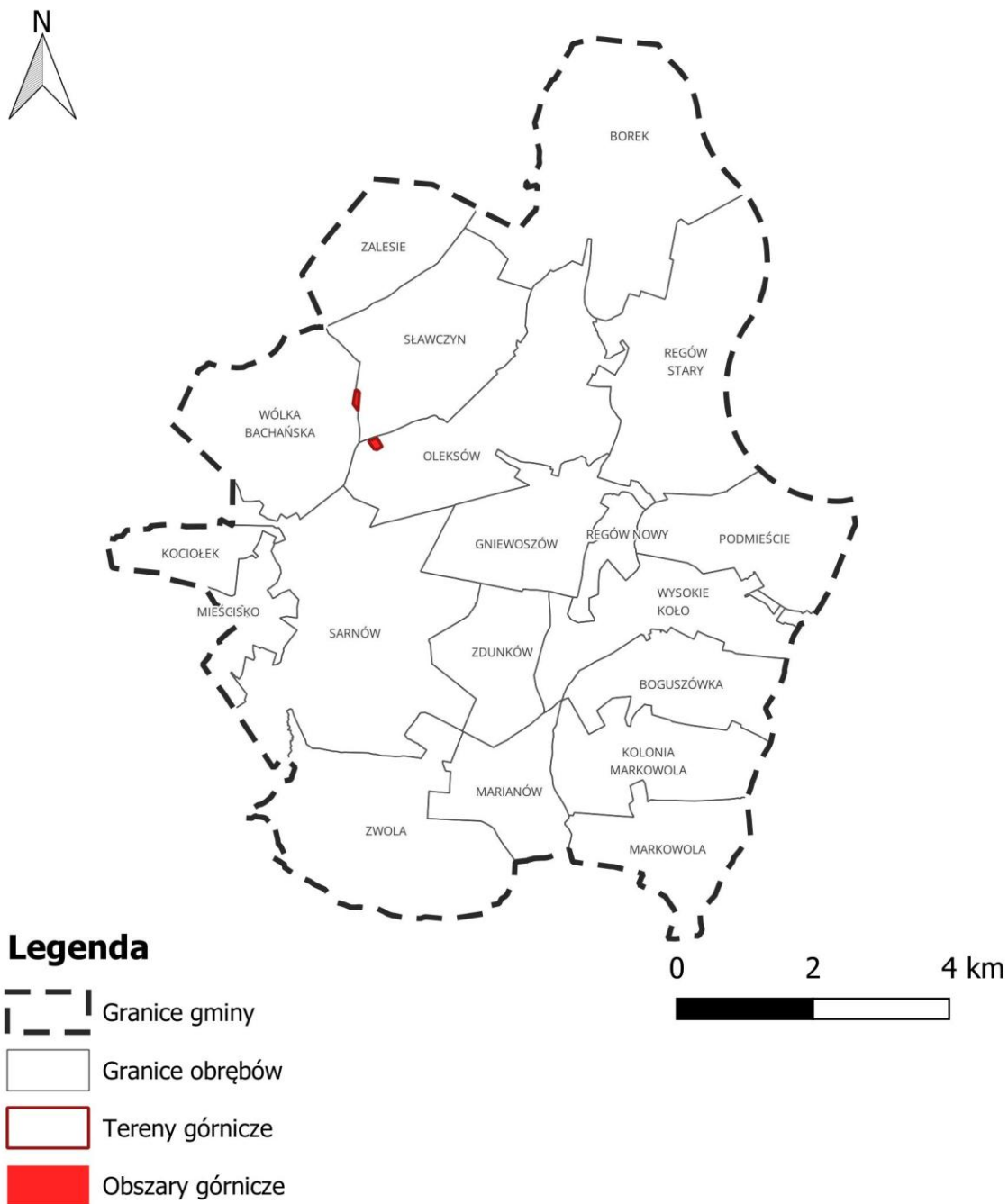
Tabela 2. Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na terenie gminy Gniewoszków³

Nazwa OG i TG	Nr w rejestrze	Decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	Data ważności koncesji	Rodzaj kopaliny	Powierzchnia OG [m ²]	Powierzchnia TG [m ²]
Oleksów	10-7/16/1691	RLŚ.6522.2.2025 wydana przez starostę powiatu kozińskiego	31.12.2045	Piaski i żwiry	19 998	19 998
Wólka Bachańska	10-7/13/1349	RLŚ.6522.4.2018 wydana przez starostę powiatu kozińskiego	22.02.2028	Piaski i żwiry	15 650	17 940

Filar ochronny to przestrzeń ustanawiana w złożu dla zabezpieczenia obiektów na powierzchni terenu przed nadmiernymi skutkami wybierania złoża. Przebieg granic filarów ochronnych, zgodnie z zapisem *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż* [18], zawiera projekt zagospodarowania danego złoża (pzz), przyjmowany przez organy koncesyjne. Nie ma informacji na temat wyznaczonych filarów ochronnych na terenie gminy Gniewoszków.

³ Na podstawie bazy MIDAS (dostęp: 18.09.2025 r.)

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE



Rysunek 6. Lokalizacja terenów górniczych i obszarów górniczych na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW GÓRNICZYCH I OBSZARÓW GÓRNICZYCH WRAZ
Z FILARAMI OCHRONNYMI**

Z uwagi na występowanie terenów górniczych i obszarów górniczych na terenie gminy w planie ogólnym zostały one uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie strefy górnictwa (SG) na obszarach obejmujących tereny górnicze i obszary górnicze, co skutkuje dostosowaniem przeznaczenia tych terenów do potrzeb ochrony i eksploatacji kopalni, zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami,
- niedopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicach terenów górniczych oraz obszarów górniczych w celu uniknięcia ewentualnych szkodliwych wpływów na przestrzeń, które są skutkiem prowadzenia robót górniczych.

Podczas sporządzania planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania przestrzenne związane z występowaniem terenów górniczych i obszarów górniczych. Ustalając przeznaczenie terenów oraz profil funkcjonalny stref planistycznych, uwzględniono ograniczenia wynikające z eksploatacji górniczej.

5.3.8 Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze [10], udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

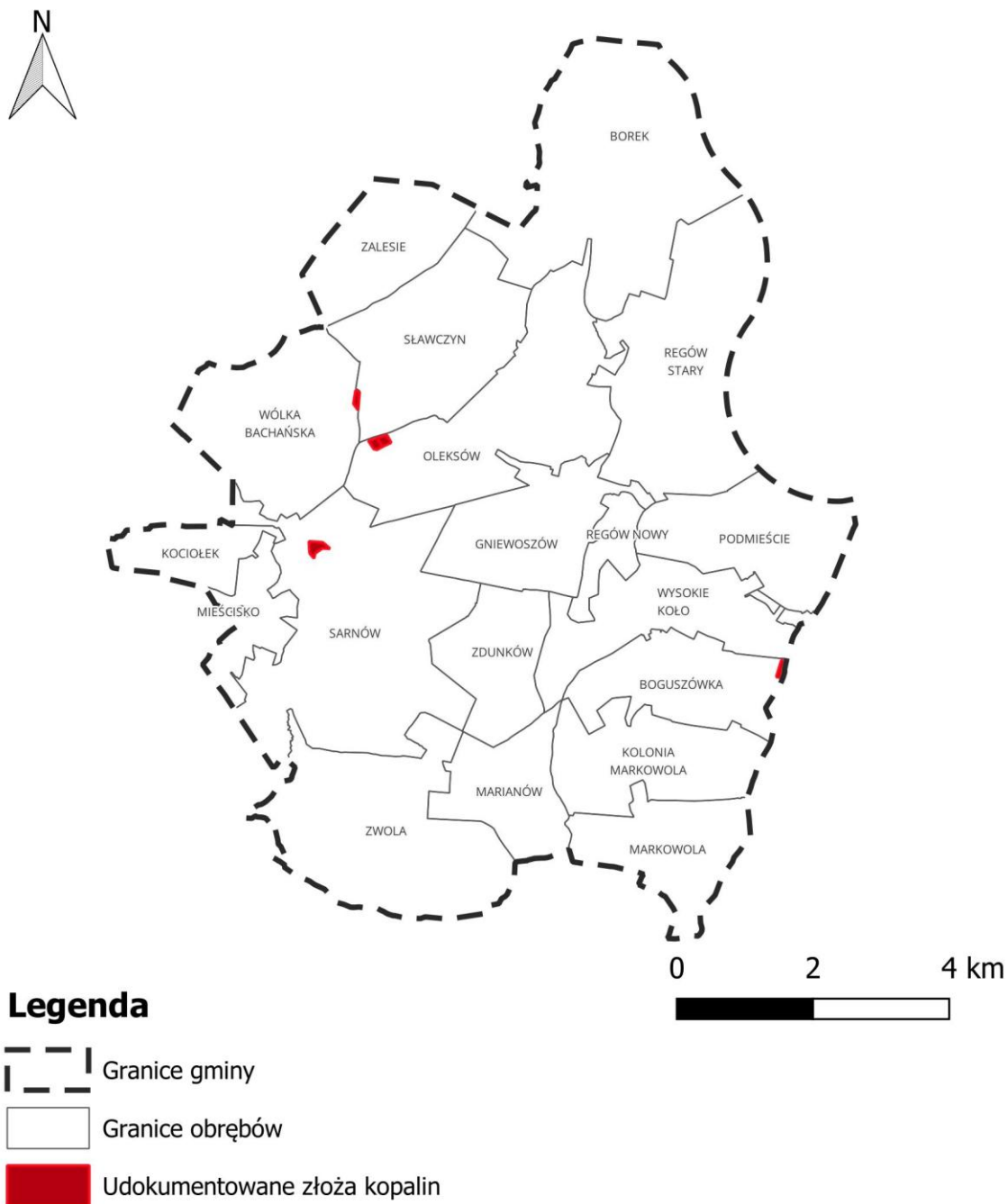
Na terenie gminy Gniewoszów znajduje się pięć udokumentowanych złóż surowców mineralnych piasków i żwirów.

Tabela 3. Wykaz udokumentowanych złóż kopalni występujących na terenie gminy Gniewoszów

Lp.	Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Jednostka	Stan	Zasoby geologiczne bilansowe	Zasoby przemysłowe	Wydobycie
1.	Boguszówka	Piaski i żwiry	tys. t	T	83	-	-
2.	Oleksów	Piaski i żwiry	tys. t	R	172	-	-
3.	Oleksów I	Piaski i żwiry	tys. t	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
4.	Sarnów	Piaski i żwiry	tys. t	R	552	-	-
5.	Wólka Bachańska	Piaski i żwiry	tys. t	E	104	-	8

E – złożo zagospodarowane
R – złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo
T – złożo eksploatowane okresowo

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE



Rysunek 7. Lokalizacja udokumentowanych złóż kopalin na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

W granicach gminy Gniewoszów nie występują:

- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, KOMPLEKSÓW
PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNYCH BEZZBIORNIKOWYCH
MAGAZYNÓW SUBSTANCJI**

Udokumentowane złoża kopalin zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie strefy górnictwa (SG) na terenach obejmujących udokumentowane złoża, co skutkuje dostosowaniem przeznaczenia tych terenów do potrzeb ochrony i eksploatacji kopalin, zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami,
- niedopuszczenie lokalizacji zabudowy i funkcji kolidujących z potencjalną eksploatacją na terenach złóż oraz ich bezpośredniego otoczenia.

Brak występowania kompleksów podziemnego składowania CO₂ i podziemnych magazynów substancji sprawiło, że nie zachodziła potrzeba wprowadzenia dodatkowych ustaleń planistycznych w tym zakresie.

5.3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z art. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [11], przez:

- uzdrowisko rozumie się obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający łącznie określone warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 ustawy [11], któremu został nadany status uzdrowiska;
- obszar ochrony uzdrowiskowej rozumie się obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5 ustawy [11], któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej.

Obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej są wyznaczane w celu ochrony naturalnych surowców leczniczych i właściwego prowadzenia działalności uzdrowiskowej, a ich status określany jest na podstawie rozporządzeń Rady Ministrów.

Na terenie gminy Gniewoszów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW UZDROWISK ORAZ OBSZARÓW OCHRONY
UZDROWISKOWEJ**

Z uwagi na brak obszarów uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, w projekcie planu ogólnego nie wystąpiła potrzeba uwzględniania szczególnych ograniczeń i ustaleń związanych z ich funkcjonowaniem.

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

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [12], ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy określaniu ustaleń planów ogólnych gmin, w szczególności poprzez odpowiednie przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania. Zgodnie z art. 19 ust. 1 *ustawy* [12], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7 *ustawy* [12], wraz z ich otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 19 ust. 2 *ustawy* [12], w przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się przy określaniu ustaleń planu ogólnego.

Zgodnie z danymi ujętymi w **Gminnym Programie Opieki Nad Zabytkami Gminy Gniewoszków na lata 2023-2026**, który przyjęto uchwałą nr XLIX/292/23 Rady Gminy w Gniewoszowie z dnia 16 czerwca 2023 r. oraz informacjami przekazanymi przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Gniewoszków ujętych jest 141 kart adresowych zabytków, w tym: 58 kart dla zabytków nieruchomości stanowiących obiekty architektury oraz parki i 83 karty stanowisk archeologicznych. Do rejestru zabytków wpisanych jest 6 zabytków nieruchomości, w tym 2 parki, 1 fort i 3 zabytki architektury i budownictwa.

Pełny wykaz tych obiektów wraz z lokalizacją, datą powstania oraz formą ochrony został zawarty w poniższych tabelach oraz zobrazowany na rysunku.

Tabela 4. Wykaz obiektów nieruchomości wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Gniewoszków (z uwzględnieniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków)

Lp.	Miejscowość	Obiekt
1.	Boguszówka	Dwór murowany, XIX w.
2.	Boguszówka	Krzyż na cokole, 1847 r.
3.	Boguszówka	Park dworski, XIX w.
4.	Borek	Fort V Twierdzy Dęblin, 1879 r.
5.	Gniewoszków	Dom drewniany (Lubelska 14), lata 30-te XX w.
6.	Gniewoszków	Dom drewniany (Lubelska 20), I ćw. XX w.
7.	Gniewoszków	Dom drewniany (Rynek 13), I ćw. XX w.
8.	Gniewoszków	Dom drewniany (Rynek 35), I ćw. XX w.
9.	Gniewoszków	Dom drewniany (Rynek 43), I ćw. XX w.
10.	Gniewoszków	Dom drewniany (Rynek 8), lata 30-te XX w.
11.	Gniewoszków	Dom murowano-drewniany (Rynek 39), I ćw. XX w.
12.	Gniewoszków	Dom murowany (Kozienicka 12), 1935 r.
13.	Gniewoszków	Dom murowany (Lubelska 17), I ćw. XX w.
14.	Gniewoszków	Dom murowany (Lubelska 23), I ćw. XX w.

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt
15.	Gniewoszów	Dom murowany (Lubelska 7), lata 30-te XX w.
16.	Gniewoszów	Dom murowany (Lubelska 8), lata 30-te XX w.
17.	Gniewoszów	Dom murowany (Oleksowska 10), I poł. XX w.
18.	Gniewoszów	Dom murowany (Rynek 1), 1935 r.
19.	Gniewoszów	Dom murowany (Rynek 17), I ćw. XX w.
20.	Gniewoszów	Dom murowany (Rynek 18), I ćw. XX w.
21.	Gniewoszów	Dom murowany (Rynek 41), I poł. XX w.
22.	Gniewoszów	Dom murowany (Rynek 7), lata 30-te XX w.
23.	Gniewoszów	Dom (Rynek 25-26), XVIII w.
24.	Gniewoszów	Dom, skład sklepu żelaznego (Rynek 24), XVIII w.
25.	Gniewoszów	Dom (Rynek 23-22), XVIII w.
26.	Gniewoszów	Dom murowany (Zielona 4), I ćw. XX w.
27.	Gniewoszów	Kapliczka przydrożna, 1901 r.
28.	Gniewoszów	Cmentarz żydowski, XIX w.
29.	Gniewoszów	Cmentarz żydowski, kon. XVIII- pocz. XIX w.
30.	Gniewoszów	Krzyż na cokole, 1869 r.
31.	Gniewoszów	Krzyż na cokole, 1912 r.
32.	Gniewoszów	Młyn murowany, I ćw. XX w.
33.	Gniewoszów	Układ urbanistyczny, XVII - I ćw. XX w.
34.	Oleksów	Brama cmentarna, I poł. XX w.
35.	Oleksów	Cmentarz rzymsko-katolicki, poł. XIX w.
36.	Oleksów	Dzwonnica przykościelna, XIX w.
37.	Oleksów	Kapliczka filarowa, XIX/XX w.
38.	Oleksów	Kapliczka murowana, 1946 r.
39.	Oleksów	Ogrodzenie kościelne i cmentarz przykościelny
40.	Oleksów	Kościół parafialny p.w. św. Stanisława Bpa, XVII w.
41.	Oleksów	Krzyż na cokole, 1910 r.
42.	Oleksów	Stanowisko archeologiczne nr 1 - grodzisko stożkowate
43.	Regów Nowy	Dawny cmentarz przykościelny, XVIII w.
44.	Regów Nowy	Kapliczka przydrożna, I poł. XX w.
45.	Regów Stary	Kapliczka przydrożna, 1942 r.
46.	Regów Stary	Kapliczka przydrożna, I ćw. XX w.
47.	Regów Stary	Park podworski, XIX w.
48.	Sławczyn	Dom drewniany, I ćw. XX w.
49.	Sławczyn	Dom drewniany, I ćw. XX w.
50.	Sławczyn	Krzyż przydrożny, 1909 r.
51.	Wysokie Koło	Cmentarz rzymsko-katolicki, pocz. XX w.
52.	Wysokie Koło	Figura Chrystusa z krzyżem na postumencie XIX w.
53.	Wysokie Koło	Figura Matki Bożej na postumencie, XIX w.
54.	Wysokie Koło	Figura Jana Nepomucena, XVIII w.
55.	Wysokie Koło	Kaplica przykościelna, XIX w.
56.	Wysokie Koło	Klasztor - ob. plebania, XVII w.
57.	Wysokie Koło	Kościół p.w. N.M.P Królowej Różańca Świętego, Krzyża Św., 1637, 1694, 1910

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt
58.	<i>Wysokie Koło</i>	<i>Krzyż kamienny (nagrobkowy), XIX w.</i>
59.	Wysokie Koło	Krzyż przydrożny, 1934 r.
60.	<i>Wysokie Koło</i>	<i>Mur ceglany kościelno-klasztorny, XVII w.</i>
61.	Zalesie	Dom drewniany, I ćw. XX w.
62.	Zalesie	Dom drewniany, I ćw. XX w.
63.	Zalesie	Krzyż przydrożny, kamienny 1898 r.
Obiekty oznaczone kolorem szarym to obiekty wpisane do rejestru zabytków		
Obiekty oznaczone pogrubioną kursywą to obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków		

Tabela 5. Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na obszarze gminy Gniewoszów

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
1.	Boguszówka	73-74	1	29
2.	Boguszówka	73-74	2	30
3.	Borek	72-74	1	3
4.	Borek	72-74	3	3
5.	Gniewoszów	72-74	1	4
6.	Gniewoszów	73-74	1	4
7.	Gniewoszów	73-74	2	7
8.	Gniewoszów	73-74	3	8
9.	Gniewoszów	73-74	4	9
10.	Gniewoszów	73-74	5	10
11.	Gniewoszów	73-74	6	11
12.	Gniewoszów	73-74	7	12
13.	Gniewoszów	73-74	8	13
14.	Gniewoszów	73-74	9	14
15.	Gniewoszów	73-74	10	21
16.	Kociołek	73-73	1	7*
17.	Kociołek	73-73	1	3
18.	Kociołek	73-73	2	8*
19.	Kociołek	73-73	2	4
20.	Kolonia Markowola	73-74	1	28
21.	Kolonia Zwola	73-74	1	26
22.	Mieścisko	73-73	1	4*
23.	Mieścisko	73-73	1	2
24.	Mieścisko	73-73	2	5*
25.	Mieścisko	73-73	3	6*
26.	Nowe Pole	73-74	1	20
27.	Nowy Marianów	73-74	1	27
28.	Oleksów	72-74	1	1
29.	Oleksów	72-74	2	2
30.	Oleksów	72-74	3	5
31.	Oleksów	72-74	4	10
32.	Oleksów	72-74	5	11

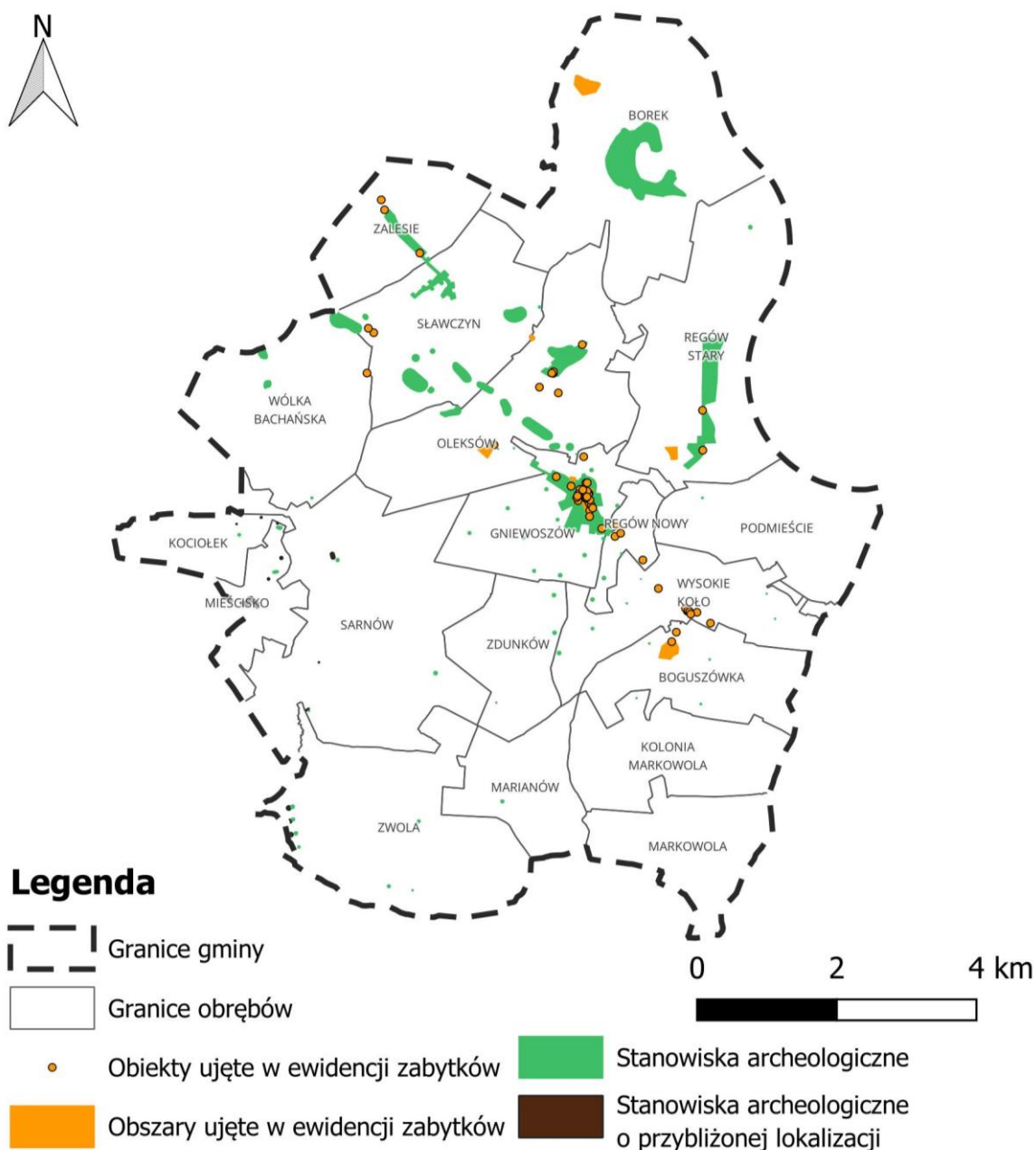
PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
33.	Oleksów	72-74	6	12
34.	Oleksów	72-74	7	13
35.	Oleksów	72-74	8	14
36.	Oleksów	72-74	9	15
37.	Oleksów	72-74	10	16
38.	Oleksów	72-74	11	17
39.	Oleksów	72-74	12	18
40.	Oleksów	72-74	13	19
41.	Powiśle	73-74	1	23
42.	Powiśle	73-74	2	24
43.	Regów Nowy	73-74	1	5
44.	Regów Nowy	73-74	2	22
45.	Regów Stary	72-74	1	6
46.	Regów Stary	72-74	2	26
47.	Sarnów	73-73	1	1*
48.	Sarnów	73-73	1	6
49.	Sarnów	73-73	2	14
50.	Sarnów	73-73	3	3*
51.	Sarnów - Stara Wieś	73-73	2	2*
52.	Sarnów - Tartak	73-73	1	7
53.	Sławczyn	72-73	1	8
54.	Sławczyn	72-73	2	9
55.	Sławczyn	72-74	5	7
56.	Sławczyn	72-74	6	8
57.	Sławczyn	72-74	7	9
58.	Sławczyn	72-74	8	20
59.	Sławczyn	72-74	9	21
60.	Sławczyn	72-74	10	22
61.	Sławczyn	72-74	11	23
62.	Sławczyn	72-74	12	24
63.	Wólka Bachańska	72-73	1	14
64.	Wólka Bachańska	72-73	2	15
65.	Wysokie Koło	73-74	1	1
66.	Wysokie Koło	73-74	2	2
67.	Wysokie Koło	73-74	3	3
68.	Wysokie Koło	73-74	4	6
69.	Zdunków	73-74	1	15
70.	Zdunków	73-74	2	16
71.	Zdunków	73-74	3	17
72.	Zdunków	73-74	4	18
73.	Zdunków	73-74	5	19
74.	Zdunków	73-74	6	25
75.	Zwola Stara	73-73	1	9

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
76.	Zwola Stara	73-73	2	10
77.	Zwola Stara	73-73	3	11
78.	Zwola Stara	73-73	4	12
79.	Zwola Stara	74-73	5	1
80.	Zwola Stara	74-74	6	25
81.	Zygmuntów	73-73	1	13*
82.	Zygmuntów	73-73	2	14*
83.	Zygmuntów	73-73	3	15*

Obiekty oznaczone (*) to obiekty o przybliżonej lokalizacji



Rysunek 8. Lokalizacja obiektów nieruchomości wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

.....
**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZABYTEKÓW OBJĘTYCH USTAWOWYMI FORMAMI OCHRONY LUB
UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY
WSPÓŁCZESNEJ**

Uwzględnienie zabytków nieruchomych i dóbr kultury współczesnej w planie ogólnym gminy Gniewoszów nastąpiło poprzez:

- lokowanie obiektów zabytkowych w ramach odpowiednich stref planistycznych, dostosowując funkcje do charakteru obiektów chronionych – np. poprzez dopuszczenie usług w zespołach dworskich, co umożliwi realizację usług publicznych m.in. usług kultury, turystyki;
- przeznaczenie zabytkowych parków jako stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref otwartych (SO), zapewniających ochronę krajobrazu kulturowego;
- wprowadzenie ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy i intensywności użytkowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów chronionych;
- brak wprowadzania nowych inwestycji kolidujących z zachowanymi układami historycznymi oraz wartościowymi obiektami architektury.

5.3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 1 *ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* [13], ochrona Pomników Zagłady stanowi zadanie z zakresu administracji rządowej i została uznana za cel publiczny. *Ustawa* [13] określa zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, poprzez tworzenie ich stref ochronnych oraz wprowadzanie na ich obszarze szczególnych zasad:

- odbywania zgromadzeń;
- prowadzenia działalności gospodarczej;
- realizacji obiektów i urządzeń budowlanych;
- wyłączenia nieruchomości.

Celem tych regulacji jest zapewnienie trwałości, czytelności i godnego upamiętnienia miejsc ludobójstwa oraz ich otoczenia jako miejsc pamięci narodowej.

Na obszarze gminy Gniewoszów nie występują tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady, o których mowa w *ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* [13], ani związane z nimi strefy ochronne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W związku z brakiem terenów objętych zakresem przedmiotowym *ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* [13], w planie ogólnym gminy nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń planistycznych wynikających z ochrony Pomników Zagłady.

5.3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2 pkt 9 *ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne* [14], przez teren zamknięty rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie gminy Gniewoszków nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne w rozumieniu wyżej wymienionej *ustawy* [14] a także inne urządzenia infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Na obszarze gminy Gniewoszków wyznaczono natomiast tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową, na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny te zlokalizowane są w centralnej części gminy i ciągną się na jej całej szerokości – od granicy zachodniej po wschodnią. Tereny te obejmują działki ewidencyjne zlokalizowane w obrębach: Markowola, Regów Nowy, Sarnów, Wólka Bachańska, Wysokie Koło i Zdunków i zostały wskazane w poniższej tabeli, jak również oznaczone na rysunku.

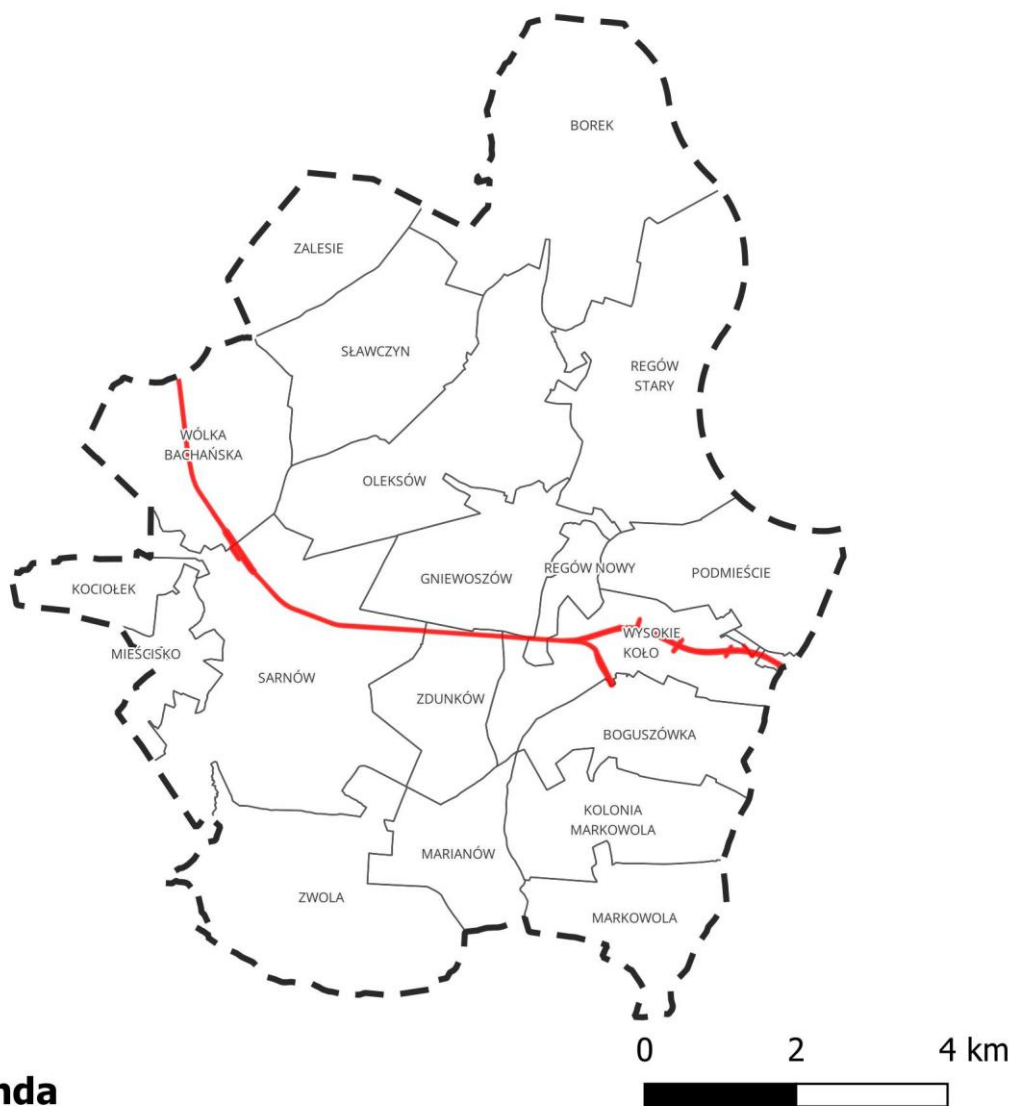
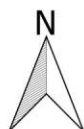
Tabela 6. Wykaz działek na których, występują tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową⁴

Lp.	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	ID działki
1.	Gniewoszków	0006 Markowola	585/5	0,3107	140703_2.0006.585/5
2.	Gniewoszków	0006 Markowola	600/5	1,1912	140703_2.0006.600/5
3.	Gniewoszków	0011 Regów Nowy	144	0,3600	140703_2.0011.144
4.	Gniewoszków	0013 Sarnów	204	7,8600	140703_2.0013.204
5.	Gniewoszków	0015 Wólka Bachańska	142	2,1600	140703_2.0015.142
6.	Gniewoszków	0015 Wólka Bachańska	532	2,5900	140703_2.0015.532
7.	Gniewoszków	0016 Wysokie Koło	226	0,4800	140703_2.0016.226
8.	Gniewoszków	0016 Wysokie Koło	227/3	2,9932	140703_2.0016.227/3
9.	Gniewoszków	0016 Wysokie Koło	366/2	2,2467	140703_2.0016.366/2

⁴ Załącznik nr 7 do Decyzji nr 4 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

10.	Gniewoszów	0016 Wysokie Koło	366/3	6,2564	140703_2.0016.366/3
11.	Gniewoszów	0016 Wysokie Koło	367	0,2500	140703_2.0016.367
12.	Gniewoszów	0018 Zdunków	139	1,4200	140703_2.0018.139



Legenda

 Granice gminy

 Granice obrębów

 Tereny zamknięte na podst. dec. Ministra Infrastruktury

Rysunek 9. Lokalizacja terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny zamknięte kolejowe zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK), która w podstawowym profilu funkcjonalnym zawierają teren komunikacji kolejowej i szynowej (za wyjątkiem części działki 227/3 obręb Wysokie Koło oraz działki 227/1 obręb Wysokie Koło, których przeznaczenie zostało wyznaczone na podstawie wniosku Polskich Kolei Państwowych jako strefa usługowa (SU) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ));
- niedopuszczenie innych form zagospodarowania, które mogłyby kolidować z funkcją infrastrukturalną lub naruszać przepisy związane z ochroną terenów zamkniętych.

Na terenie gminy nie występują natomiast tereny zamknięte w rozumieniu art. 2 pkt 9 *ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne* [14], związane z obronnością lub bezpieczeństwem państwa, w związku z czym nie było konieczności uwzględniania ich w ustaleniach planu ogólnego.

5.3.13 Obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9], obszary ograniczonego użytkowania tworzy się w przypadku, gdy pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ograniczonego użytkowania może zostać ustanowiony m.in. dla oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów, tras komunikacyjnych, lotnisk, linii i stacji elektroenergetycznych, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiowych.

Tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania następuje w formie uchwały sejmiku województwa lub rady powiatu – w zależności od charakteru obiektu – i musi być poprzedzone analizą porealizacyjną, przeglądem ekologicznym albo oceną oddziaływania na środowisko. W granicach takiego obszaru mogą być wprowadzone ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz ograniczenia sposobu użytkowania terenu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2 *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.

Na terenie gminy Gniewoszów nie zostały ustanowione obszary ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów art. 135 *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9]. Brak jest również postępowań administracyjnych lub analiz porealizacyjnych, które wskazywałyby na konieczność ich wyznaczenia.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W związku z brakiem obszarów ograniczonego użytkowania, w planie ogólnym nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ich istnienia.

5.3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 4 pkt 18 *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [15], rekultywacja to nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

Z kolei zgodnie z art. 3 pkt 31b *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9], przez remediację rozumie się poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

Pojęcia przekształcenia i rehabilitacji nie posiadają definicji ustawowej, lecz są stosowane w praktyce planistycznej jako określenia działań naprawczych dla terenów zdegradowanych:

- przekształcenie odnosi się do przystosowania terenów o zaburzonych cechach funkcjonalno-przestrzennych do nowych funkcji użytkowych (np. przemysłowych, powojkowych);
- rehabilitacja oznacza działania zmierzające do przywrócenia terenom zdegradowanym ich zdolności środowiskowych, krajobrazowych lub społecznych.

Na podstawie analizy danych przestrzennych oraz informacji pozyskanych od właściwych organów administracji publicznej, na terenie gminy Gniewoszów nie stwierdzono występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji oraz remediacji. Występują natomiast tereny wymagające rekultywacji. Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, w tym obszary po zakończonej eksploatacji złóż kopalin. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami odrębnych przepisów.

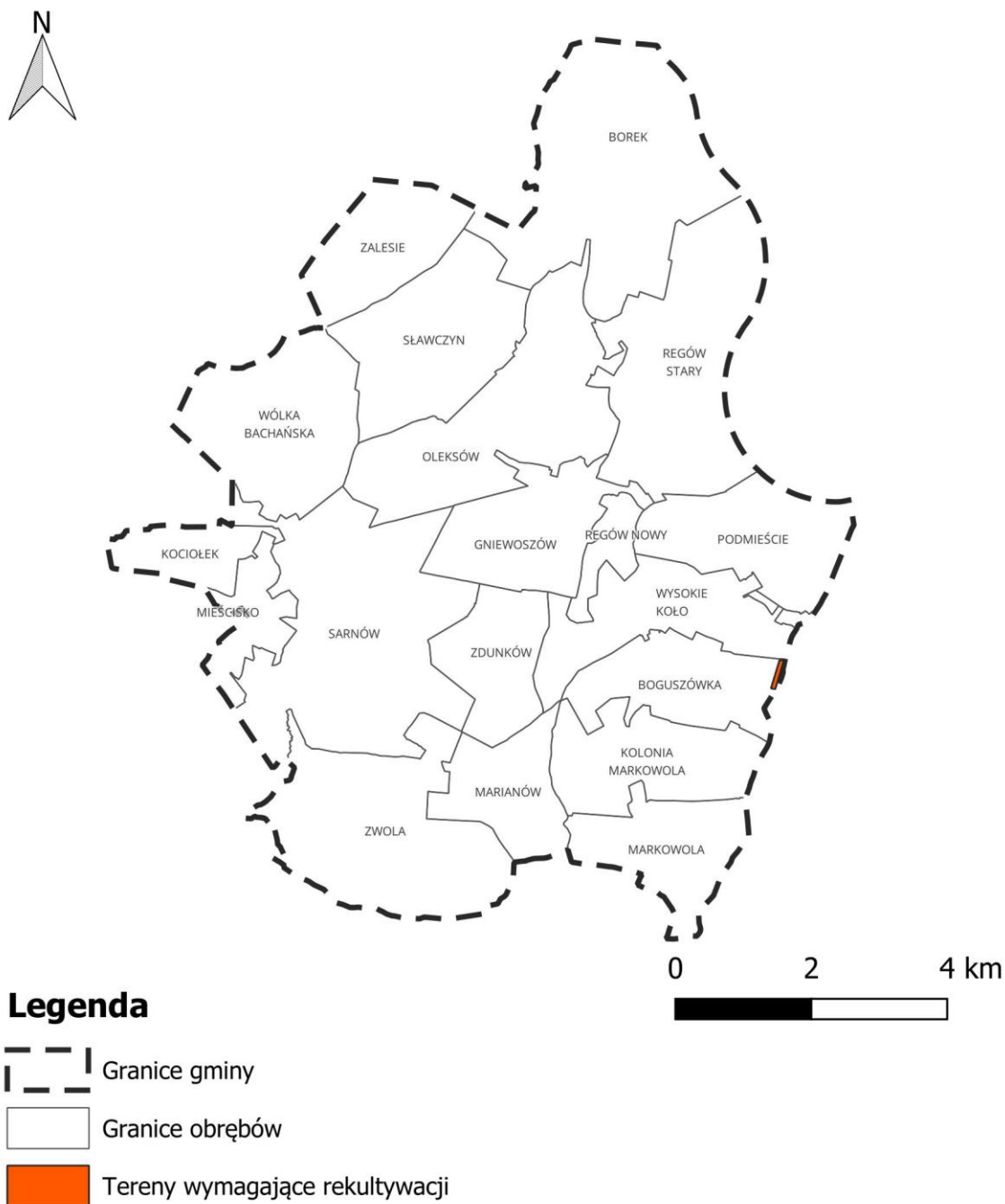
Zgodnie z otrzymanym Projektem rekultywacji opracowanym dla złoża „Boguszówka” wyodrębniono 2 działki wymagające rekultywacji, które zostały przedstawione w poniższej tabeli.

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Tabela 7. Wykaz działek wymagających rekultywacji

Lp.	Nr działek wymagających rekultywacji	Kierunek rekultywacji
1.	część 118/1 i 118/2 obręb Boguszówka	rolny

Zapisy planu ogólnego gminy Gniewoszów uwzględniają ograniczenia wynikające z występowania obszarów wymagających rekultywacji.



Rysunek 10. Lokalizacja terenów wymagających rekultywacji na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI,
REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

W związku z brakiem obszarów wymagających przekształceń oraz rehabilitacji nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń w planie ogólnym gminy. Tereny wymagające rekultywacji zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie strefy górnictwa (SG) oraz strefy otwartej (SO) na terenach obejmujących udokumentowane złoża kopalin. Części działek znajdujące się w strefie otwartej (SO) w profilu podstawowym zawierają tereny rolnictwa z zakazem zabudowy co jest zgodne planowanym kierunkiem rekultywacji. Obszary na których znajdują się udokumentowane złoża kopalin zostały umieszczone w strefie górnictwa (SG), które w przyszłości po zakończeniu eksploatacji będzie można przeznaczyć na inny cel.

5.3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z art. 2 ust. 1 *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* [16], **rewitalizacja** stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i realizowane na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Z kolei art. 9 ust. 1 *ustawy* [16] określa, że **obszar zdegradowany** to taki, na którym występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych (takich jak bezrobocie, ubóstwo, przestępczość czy niska aktywność społeczna), a także co najmniej jedno z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Obszar taki może zostać objęty rewitalizacją, jeśli spełnia przesłanki określone w art. 10 *ustawy* [16].

Na terenie gminy obowiązywał **Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Gniewoszów na lata 2016- 2023** przyjęty 10 lutego 2017 r. Uchwałą nr XXIII/156/2017 Rady Gminy Gniewoszów. Dotychczas nie została opracowana aktualizacja Programu⁵. Ze względu na koniec obowiązywania programu, zakłada się że wyznaczone w nim obszary zostały poddane odpowiednim działaniom rewitalizacyjnym. Brak informacji o **wyznaczeniu obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji** na terenie gminy.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI

W związku z brakiem wyznaczenia obszarów zdegradowanych oraz rewitalizacji na podstawie *ustawy o rewitalizacji* [16], plan ogólny gminy nie obejmuje ustaleń w tym zakresie.

⁵ Stan na 24.07.2025 r.

5.3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 3 pkt 10a i 10b oraz art. 118b *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9]:

- przez **obszar cichy w aglomeracji** rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, który został wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały;
- przez **obszar cichy poza aglomeracją** rozumie się obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej, który również może być wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2a *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

Na terenie gminy Gniewoszków **nie obowiązuje uchwała rady powiatu** w sprawie wyznaczenia **obszarów cichych w aglomeracji** ani **obszarów cichych poza aglomeracją**, o których mowa w art. 3 pkt 10a i 10b *ustawy* [9].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI

W związku z brakiem formalnego wyznaczenia obszarów cichych w planie ogólnym nie uwzględniono ustaleń wynikających z potrzeby ochrony takich obszarów.

5.3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [15], **gruntami rolnymi** są przede wszystkim grunty określone w ewidencji jako użytki rolne, a także grunty związane z prowadzeniem działalności rolniczej, takie jak: grunty pod stawami rybnymi, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz biogazowniom rolniczym, grunty pod parkami wiejskimi, zadrzewieniami śródpolnymi i urządzeniami melioracyjnymi a także grunty rekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowiska, oczka wodne oraz drogi dojazdowe do pól.

W myśl art. 2 ust. 2 pkt 1 *ustawy* [15], **gruntami leśnymi** są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 *ustawy* [15], ochrona tych gruntów polega m.in. na ograniczaniu ich przeznaczania na cele inne niż rolnicze lub leśne.

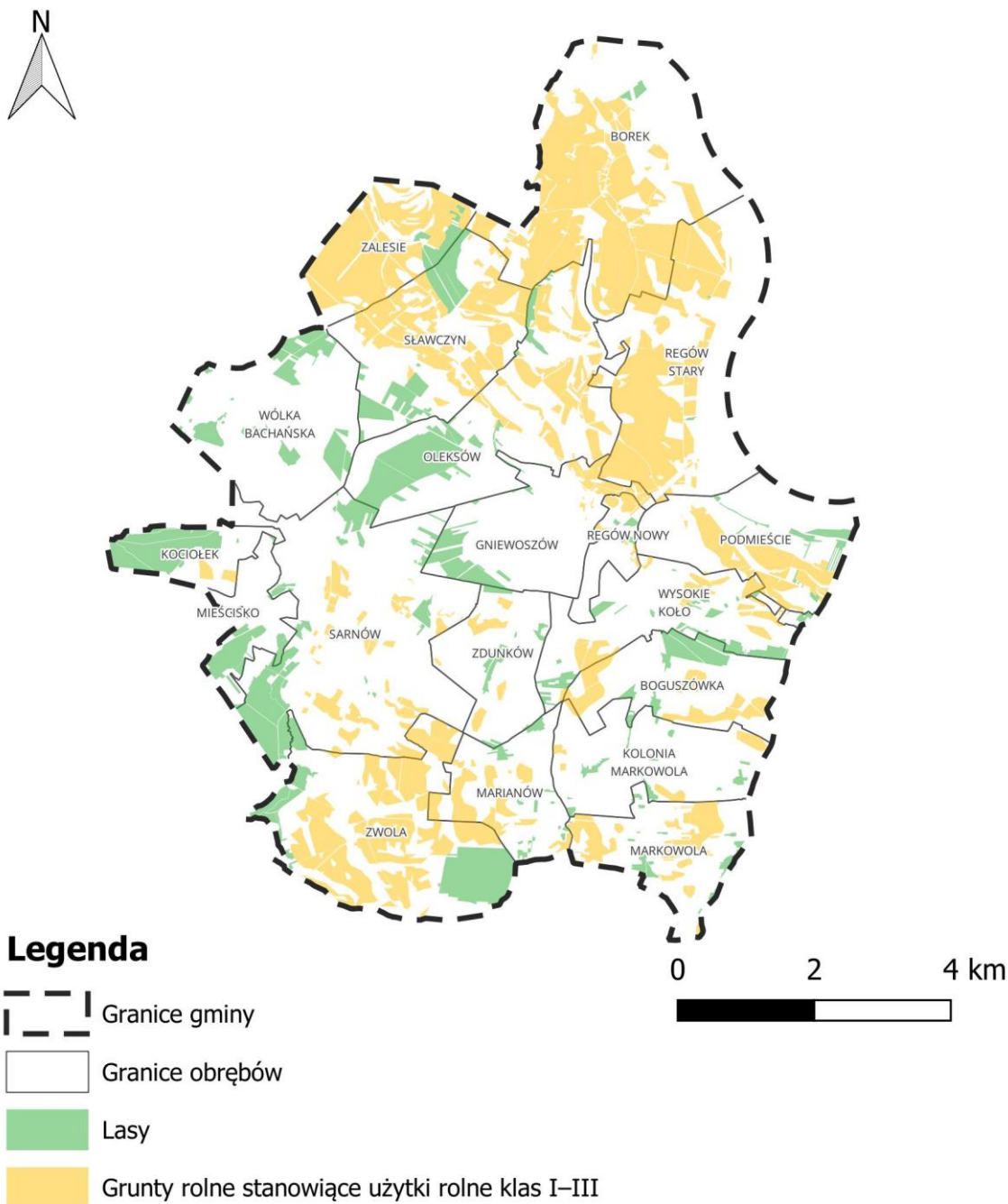
PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Art. 7 ust. 2 pkt 1 *ustawy* [15], stanowi, że przeznaczenie użytków rolnych klas I–III na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z wyjątkiem obszaru uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w art. 7 ust. 2a *ustawy* [15].

Powierzchnia użytków rolnych w gminie wynosi 6676 ha, co stanowi ok. 80% powierzchni ogólnej gminy. Grunty rolne chronione, stanowiące użytki klasy I-III stanowią 25,5% powierzchni ogólnej gruntów rolnych. Dominującą klasą są grunty klas III, IIIa i IIIb, które łącznie stanowią ponad 93% wszystkich gruntów chronionych. Grunty rolne klasy I występują w dwóch lokalizacjach w północnej części gminy. Grunty rolne II klasy stanowią niewielki odsetek wszystkich gruntów rolnych chronionych i występują głównie w środkowej i północnej części gminy. Grunty klasy IV zajmują ok. 39,3% powierzchni użytków rolnych⁶. Lasy ogółem zajmują powierzchnię 801,45 ha. Stanowią one 9,53% powierzchni gminy⁷.

⁶ Pismo Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24.03.2025 r. w sprawie aktu planowania przestrzennego

⁷ GUS BDL (dostęp 05.08.2025 r.)



Rysunek 11 Lokalizacja gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA GRUNTÓW ROLNYCH STANOWIĄCYCH UŻYTKI ROLNE KLAS I-III
ORAZ GRUNTÓW LEŚNYCH**

W planie ogólnym gminy Gniewoszów:

- przy wyznaczaniu stref planistycznych zwrócono szczególną uwagę na potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej poprzez nie przeznaczanie gruntów klas I-III na cele nierolnicze,

z wyjątkiem terenów już zainwestowanych lub znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a *ustawy* [15];

- utrzymano funkcję rolniczą i leśną w strefach SO (strefy otwarte) oraz SR (strefy produkcji rolniczej), zgodnie z ewidencją gruntów i klasyfikacją bonitacyjną,

5.3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z art. 3 pkt 24 oraz art. 3 pkt 48a *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9], zakład o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakład, w którym mogą wystąpić zdarzenia, takie jak emisja, pożar lub eksplozja z udziałem substancji niebezpiecznych, stanowiące bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia ludzi lub środowiska.

W granicach administracyjnych gminy Gniewoszów nie występują zakłady o zwiększonym ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ust.1 *ustawy* [9].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Ze względu na brak zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie gminy, nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym związane z koniecznością zachowania bezpiecznych odległości, o których mowa w art. 73 ust.4 i 5 *ustawy* [9].

5.3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* [17], **pas nadbrzeżny** obejmuje obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego i składa się z pasa technicznego oraz pasa ochronnego.

W granicach administracyjnych gminy Gniewoszów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, ponieważ gmina nie posiada dostępu do morza ani innych obszarów morskich w rozumieniu przepisów wyżej wymienionej *ustawy* [17].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARU PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Z uwagi na brak występowania obszarów pasa nadbrzeżnego w granicach gminy, nie zachodzi konieczność uwzględniania ustaleń dotyczących tego rodzaju terenów w planie ogólnym.

5.4 SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU

5.4.1 Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej

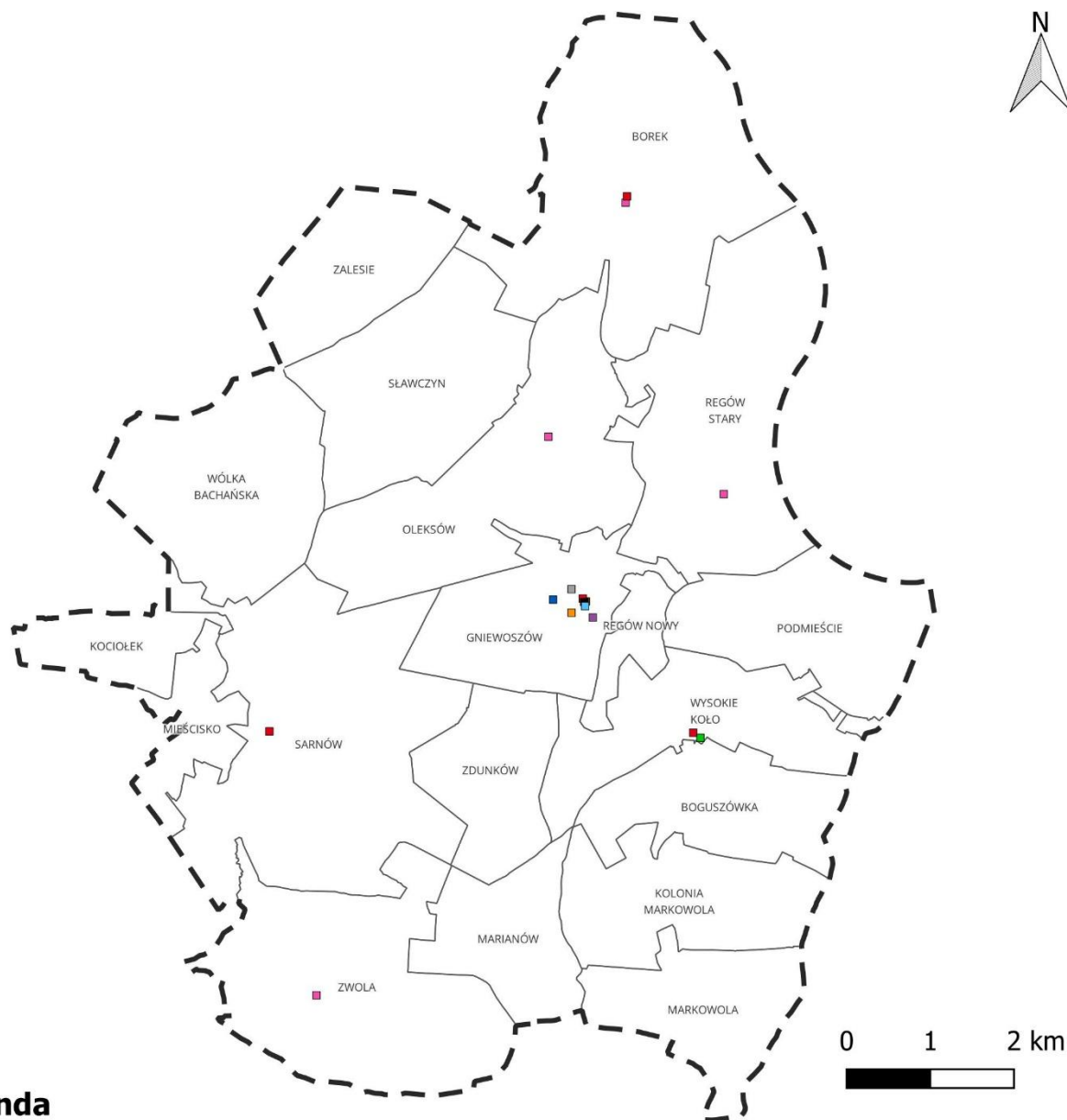
Na terenie gminy Gniewoszów znajdują się podstawowe elementy infrastruktury społecznej, takie jak placówki oświatowe, obiekty kulturalne, placówki zdrowotne oraz inne obiekty użyteczności publicznej.

Infrastrukturę tę tworzą:













- Budynki oświaty, nauki i kultury:
 - Publiczna Szkoła Podstawowa im. Lotników Ziemi Gniewoszowskiej w Gniewoszowie;
 - Publiczne Przedszkole w Gniewoszowie;
 - Biblioteka Publiczna w Gniewoszowie;
 - Publiczna Szkoła Podstawowa im. Marii Skłodowskiej-Curie w Wysokim Kole;
 - Świetlica wiejska w Oleksowie.
- Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej;
- Komisariat Policji;
- Apteka;
- Placówka pocztowa;
- Urząd Gminy Gniewoszów oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy zapewnia Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Gniewoszowie.

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE



Legenda

	Granice gminy		Obiekt społeczno-kulturalny		Biblioteka
	Granice obrębów		Policja		Szkoła podstawowa
Infrastruktura społeczna:					
	Urząd Gminy		Straży pożarna		Zespół szkolno-przedszkolny
	Placówka pocztowa		Placówka ochrony zdrowia		Apteka

Rysunek 12 Infrastruktura społeczna na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY
SPOŁECZNEJ**

W planie ogólnym gminy Gniewoszów **infrastruktura społeczna została uwzględniona** poprzez:

- zachowanie lokalizacji istniejących obiektów infrastruktury społecznej, z możliwością ich rozbudowy i dostosowania do zmieniających się potrzeb mieszkańców, m.in. poprzez przypisanie im odpowiednich stref funkcjonalnych: usługowych (SU) oraz zieleni i rekreacji (SN);
- kształtowanie stref planistycznych (SJ, SZ, SU, SN) w sposób umożliwiający lokalizację nowych obiektów użyteczności publicznej i rozwój usług społecznych;
- ograniczenie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach o niedostatecznym wyposażeniu w infrastrukturę społeczną, co sprzyja równoważeniu warunków dostępu do usług publicznych.

5.4.2 Istniejące i planowane obiekty infrastruktury transportowej

System transportowy gminy Gniewoszów tworzą powiązania drogowe o znaczeniu regionalnym i lokalnym, a także infrastruktura kolejowa.

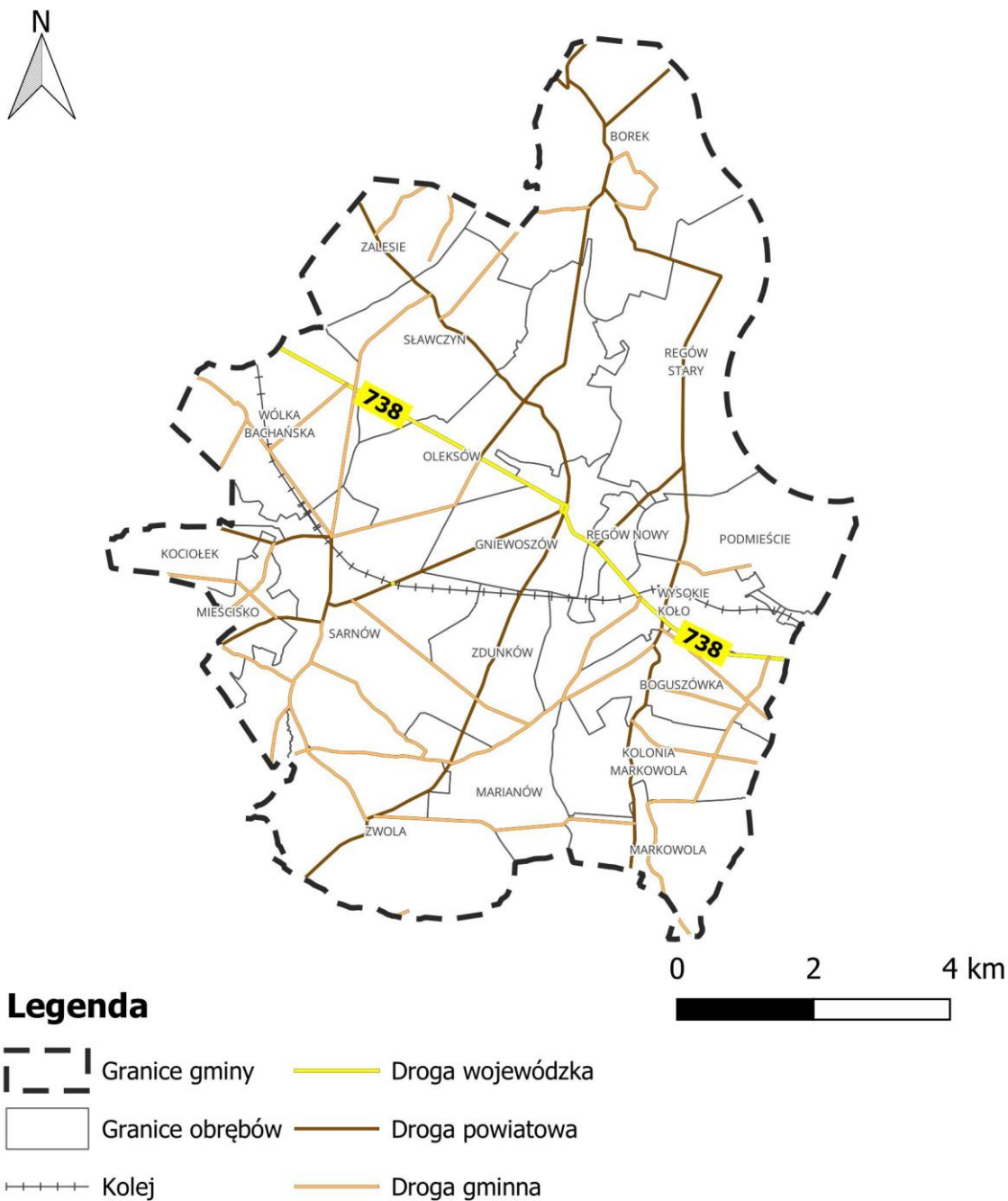
Infrastruktura drogowa

Podstawowy układ drogowy tworzą:

- przez teren gminy przebiega droga wojewódzka nr 738 łącząca drogę krajową nr 48 w Słowikach niedaleko Kozienic z drogą wojewódzką nr 874 w Górze Puławskiej koło Puław;
- drogi powiatowe zapewniające obsługę komunikacyjną między miejscowościami gminnymi i sąsiednimi jednostkami;
- drogi gminne obsługujące ruch lokalny i dostępność do zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

Infrastruktura kolejowa

Przez teren gminy przechodzi niezelektryfikowana, jednotorowa linia kolejowa nr 82 relacji Bąkowiec – Puławy Azoty. Zgodnie z wykazem odcinków linii stanowiących infrastrukturę nieczynną, który jest załącznikiem do statutu sieci kolejowej PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. z 2017 r., na tej linii obecnie nie jest prowadzony ruch kolejowy przez zarządcę infrastruktury.



Rysunek 13 Infrastruktura transportowa na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

W planie ogólnym gminy Gniewoszów infrastruktura transportowa została uwzględniona poprzez:

- utrzymanie ciągłości i funkcjonalności podstawowego układu drogowego, poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych – strefa komunikacyjna (SK) dla drogi wojewódzkiej oraz stref infrastrukturalnych (SI), w ramach których oznaczono ważniejsze drogi niższego rzędu. Takie podejście pozwoliło na lepsze zobrazowanie układu

komunikacyjnego gminy – widoczna jest struktura przestrzenna, stanowiąca istotny element powiązań funkcjonalnych jednostek osadniczych;

- dostosowanie zasięgu stref z zabudową (SJ, SZ, SU) do możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej;
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach, gdzie nie istnieją warunki do efektywnej obsługi komunikacyjnej;
- uwzględnienie przebiegu linii kolejowej nr 82 i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych wynikających z przepisów dotyczących infrastruktury kolejowej, poprzez niewyznaczanie nowych stref z zabudową mieszkaniową;
- wykluczenie z dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy komunikacyjnej (SK), znajdującej się na terenie linii kolejowej nr 82, terenów mogących w przyszłości pełnić funkcję chronioną akustycznie (t.j. terenów usług oraz terenów zieleni urządzonej).

5.4.3 Istniejące i planowane obiekty infrastruktury technicznej

Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna

W gminie Gniewoszów ujęcia wód, wraz ze stacjami uzdatniania, znajdują się w trzech miejscowościach: Oleksów, Gniewoszów i Zdunków. Długość sieci wodociągowej wynosi 95,7 km⁸.

W granicach gminy Gniewoszów znajduje się jedna oczyszczalnia ścieków w miejscowości Oleksów. Przepustowość oczyszczalni wynosi 210 m³/dobę⁹.

Według danych GUS w 2024 r. długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosiła 34,4 km¹⁰.

Infrastruktura elektroenergetyczna

Obszar gminy zasilany jest w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej sieci wysokich i najwyższych napięć. Przez gminę przechodzą trzy linie energetyczne najwyższego napięcia:

- dwutorowa linia 220 kV relacji Kozienice-Puławy tor 1 i tor 2;
- jednotorowa linia 400 kV relacji Kozienice-Lublin;
- jednotorowa linia 400 kV relacji Kozienice-Ostrowiec.

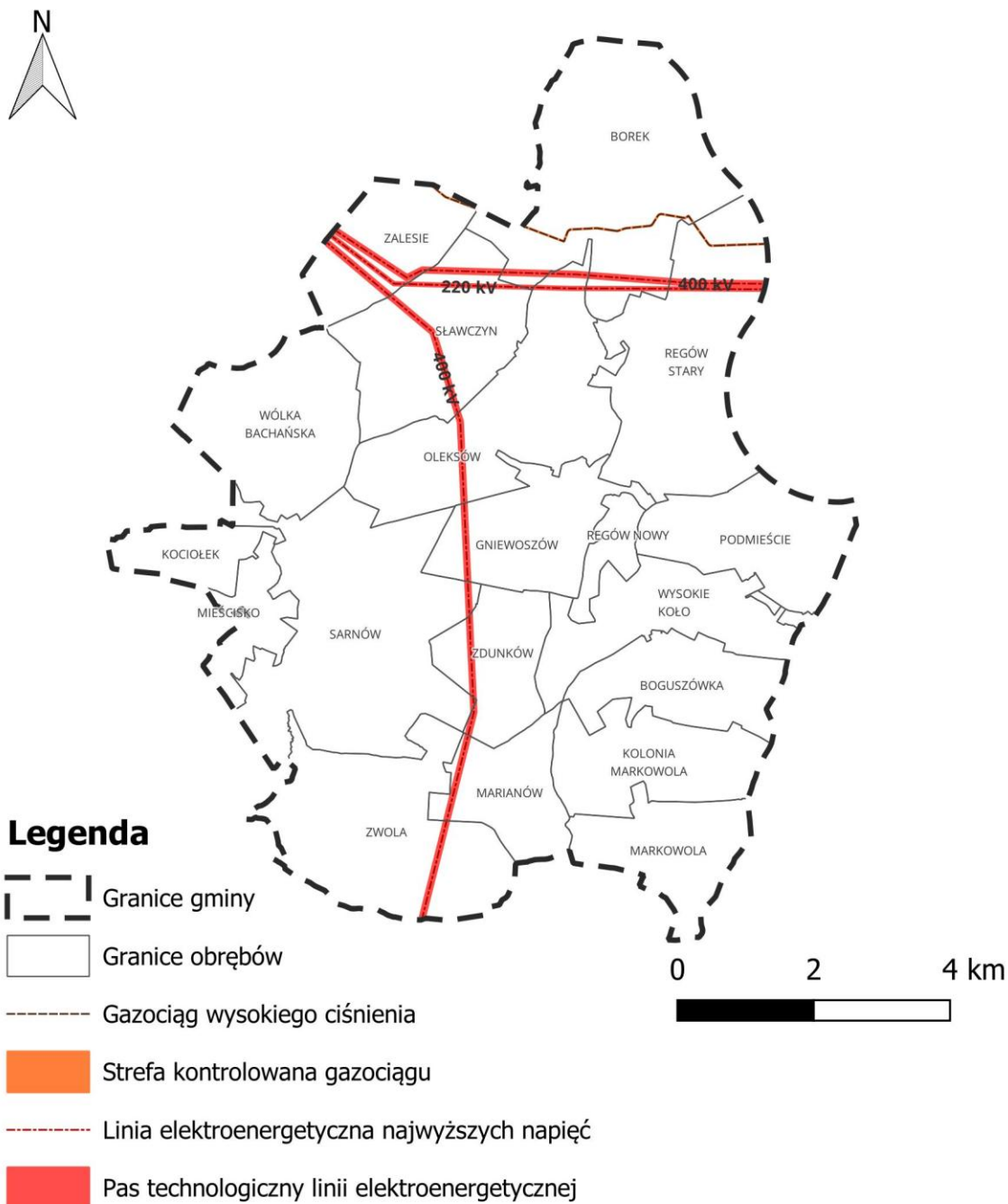
Infrastruktura gazowa

Przez północną część gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 relacji Gustorzyn-Wronów, wraz z towarzyszącym kablem światłowodowym..

⁸ Opracowane na podstawie GUS, stan na dzień: 23.07.2025 r.

⁹ Opracowane na podstawie GUS, stan na dzień: 23.07.2025 r.

¹⁰ Opracowane na podstawie GUS, stan na dzień: 23.07.2025 r.



Rysunek 14 Infrastruktura techniczna na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ**

Infrastruktura techniczna została uwzględniona w planie ogólnym gminy Gniewoszów poprzez:

- odpowiednie umiejscowienie istniejących obiektów związanych z infrastrukturą techniczną w strefie infrastrukturalnej (SI);

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

- wyznaczenie pasa technologicznego o szerokości 50 m dla linii 220 kV oraz pasa technologicznego o szerokości 80 m dla linii 400 kV, w granicach którego – za wyjątkiem zabudowy już istniejącej – zaprojektowana została strefa otwarta (SO), dla której nie przewidziano żadnej funkcji w profilu dodatkowym;
- wyznaczenie strefy kontrolowanej o szerokości 12 m wokół gazociągu wysokiego ciśnienia, w granicach której którego – za wyjątkiem zabudowy już istniejącej – zaprojektowana została strefa otwarta (SO), dla której nie przewidziano żadnej funkcji w profilu dodatkowym;
- dostosowanie zasięgu stref planistycznych do możliwości uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, przy jednoczesnym ograniczeniu zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) na terenach pozbawionych dostępu do podstawowych sieci.

5.5 SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Audyt krajobrazowy stanowi element polityki przestrzennej na poziomie województwa, ukierunkowany na ochronę, racjonalne zarządzanie oraz planowanie przestrzeni z uwzględnieniem jej walorów krajobrazowych. Dokument ten obejmuje identyfikację, opis oraz ocenę wszystkich krajobrazów występujących na terenie województwa. Szczególną uwagę poświęca się tym krajobrazom, które odznaczają się wyjątkową wartością dla społeczności lokalnej – tzw. krajobrazom priorytetowym – wskazując przesłanki ich unikalności. Audyt zawiera również analizę zagrożeń dla poszczególnych krajobrazów oraz formułuje zalecenia dotyczące ich ochrony i przyszłego zagospodarowania.

Zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] przeprowadzenie audytu krajobrazowego jest obowiązkowym dokumentem, sporządzanym dla każdego województwa przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe.

W ramach sporządzania planu ogólnego gminy Gniewoszów uwzględniono ustalenia wynikające z **Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego**, przyjętego Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

Na terenie gminy Gniewoszów zidentyfikowano 18 krajobrazów, spośród których **dwa krajobrazy zostały wytypowane jako krajobrazy priorytetowe**. W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie krajobrazów znajdujących się na terenie gminy.

Tabela 8 Zestawienie krajobrazów z obszaru gminy Gniewoszów

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Lp.	Kod krajobrazu	Typ rzeźby	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Powierzchnia [ha]
1.	14-318.75-071	G	1. Wód powierzchniowych	1b. Systemy wód płynących	159,68
2.	14-318.75-072	G	1. Wód powierzchniowych	1b. Systemy wód płynących	38,17
3.	14-318.75-034	G	2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	321,19
4.	14-318.75-100	G	2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne	2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	46,84
5.	14-318.75-104	G	2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne	2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	99,35
6.	14-318.75-140	G	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	144,36
7.	14-318.86-150	B	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	34,2
8.	14-318.75-154	G	3. Leśne	3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	129,09
9.	14-318.86-226	B	3. Leśne	3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	174,24
10.	14-318.75-113	G	3. Leśne	3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	28,39
11.	14-318.75-143	G	3. Leśne	3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	428,87
12.	14-318.75-046	G	6. Wiejskie	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	140,84
13.	14-318.75-030*	G	6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	2 183,85
14.	14-318.86-074	B	6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	3 089,21
15.	14-318.75-041	G	6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	798,83
16.	14-318.75-036*	G	6. Wiejskie	6f. Z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji	426,02
17.	14-318.75-035	G	8. Podmiejskie i osadnicze	8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	148,08
18.	14-318.75-077	G	8. Podmiejskie i osadnicze	8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	18,52
<p>* krajobrazy priorytetowe B – krajobrazy faliste G – krajobrazy dolin</p>					

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE
KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH**

W planie ogólnym gminy Gniewoszów rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobraz priorytetowy zostały uwzględnione poprzez:

- ochronę istniejących form przyrody i krajobrazu oraz realizację zasad ładu przestrzennego poprzez precyzyjne określenie przeznaczenia terenów i ograniczeń w ich zagospodarowaniu;
- nie przeznaczanie gruntów klas I–III na cele nierolnicze, z wyjątkiem terenów już zainwestowanych znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a ustawy [15];
- wykluczenie na obszarze całej gminy Gniewoszów możliwości lokalizacji terenów elektrowni wiatrowych oraz biogazowni poprzez niedopuszczenie w profilu dodatkowym strefy SO wymienionych powyżej terenów produkcji energii. Zabieg ten ma za zadanie ograniczenie inwestycji na terenie gminy, które znacząco mogą wpływać na wartości przyrodnicze i krajobrazowe.

5.6 SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Gniewoszów, stanowiło jeden z kluczowych dokumentów źródłowych, umożliwiających określenie ograniczeń przyrodniczych, identyfikację walorów środowiskowych oraz wyznaczenie kierunków zagospodarowania zgodnych z zasadą zrównoważonego rozwoju. Opracowanie stanowiło podstawę do oceny przydatności terenów pod rozwój funkcji zabudowy oraz określenia ograniczeń wynikających z potrzeby zachowania równowagi przyrodniczej, co miało wpływ na sposób wyznaczenia stref planistycznych i kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w planie ogólnym.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Uwzględnienie opracowania ekofizjograficznego w planie ogólnym gminy Gniewoszów poprzez:

- odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych oraz ograniczenie zakresu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), uwzględniając strukturę środowiska przyrodniczego, w tym m.in. doliny rzeczne, kompleksy leśne, gleby wysokiej bonitacji oraz tereny o niekorzystnych warunkach budowlanych;
- ochrona ekosystemów leśnych poprzez zachowanie istniejących przeznaczeń terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych;

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

- w terenach zwartej zabudowy, w przypadku obiektów istniejących, w strefach: SW, SJ oraz SZ w profilu dodatkowym w strefach planistycznych dopuszczono tereny zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód;
- zapewniono odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu.

5.7 SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wykonano zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* [3].

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

- M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5 %:

Zgodnie z danymi opracowanymi oraz udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Gniewoszów (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023- 2060, aktualizacja 18.07.2024) przyjęto dane wynikające z wyżej wymienionej prognozy demograficznej, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 9. Prognozowana liczba ludności w gminie Gniewoszów obejmująca najbliższe 20 lat (2025- 2044 r.), źródło: GUS dane wg stanu z dnia 18.07.2024 r.

ROK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
LICZBA LUDNOŚCI	3 594	3 541	3 488	3 441	3 382	3 327	3 272	3 220	3 166	3 115
ROK	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
LICZBA LUDNOŚCI	3 053	3 007	2 959	2 904	2 855	2 800	2 750	2 697	2 651	2 601

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę powyższą prognozę demograficzną dla gminy Gniewoszów prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 2\ 601 * 1,05 = \underline{2\ 731}$$

- **PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie**

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS (na rok 2024), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi 123 569 m².

$$PUM_0 = \underline{123\ 569\ m^2}$$

- **P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca**

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono zgodnie ze wzorami:

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

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

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2004 = 26,3
- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2014 = 28,1
- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2024 = 33,1

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

$$P_{20} = 3 * 33,1 - 2 * 28,1 = 99,3 - 56,2$$

$$P_{20} = 43,1\ m^2/os$$

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

$$P_{20} = 2 * 33,1 - 26,3 = 66,2 - 26,3$$

$$P_{20} = 39,9\ m^2/os$$

PLAN OGÓLNY GMINY GNIEWOSZÓW – UZASADNIENIE

- ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

$$\text{wg wzoru } P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$ZAP = 2\,731 - 123\,569/43,1$$

$$ZAP = -136 \text{ mieszkańców}$$

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

$$\text{wg wzoru } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$ZAP = 2\,731 - 123\,569/39,9$$

$$ZAP = -366 \text{ mieszkańców}$$

Wartość zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi mniej niż 500 mieszkańców, a liczba ludności w gminie wynosi obecnie 3 699 osób, zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjmuje się 500 mieszkańców*.

ZAP = 500 mieszkańców

* zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego plany oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów [3] art. 3 pkt 9. „W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500”

Zgodnie z przedstawioną powyżej analizą zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Gniewoszów wynosi **500 mieszkańców**.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W planie ogólnym gminy Gniewoszów zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (500 osób) zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie odpowiedniej powierzchni stref planistycznych.

6. SPIS AKTÓW PRAWNYCH

- [1] Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.),
- [2] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538),
- [3] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.),
- [4] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- [5] Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1799),
- [6] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- [7] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960),
- [8] Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. z 2020 r. poz. 1165),
- [9] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 późn. zm.),
- [10] Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.),
- [11] Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r., poz. 1135 z późn. zm.),
- [12] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292),
- [13] Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120),
- [14] Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.),
- [15] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- [16] Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278),
- [17] Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.),

[18] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż (Dz. U. z 2012 r. poz. 511),

[19] Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz.U. z 2023 r., poz. 2110 ze zm.),

[20] Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U z 2025 r., poz. 889).

7. SPIS RYSUNKÓW

<i>Rysunek 1. Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luki w zabudowie na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>11</i>
<i>Rysunek 2. Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>27</i>
<i>Rysunek 3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>29</i>
<i>Rysunek 4 Obszary gruntów zmeliorowanych na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>31</i>
<i>Rysunek 5. Lokalizacja stref ochrony ujęć wody na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>33</i>
<i>Rysunek 6. Lokalizacja terenów górniczych i obszarów górniczych na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>36</i>
<i>Rysunek 7. Lokalizacja udokumentowanych złóż kopalin na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>38</i>
<i>Rysunek 8. Lokalizacja obiektów nieruchomości wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>44</i>
<i>Rysunek 9. Lokalizacja terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>47</i>
<i>Rysunek 10. Lokalizacja terenów wymagających rekultywacji na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>50</i>
<i>Rysunek 11 Lokalizacja gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>54</i>
<i>Rysunek 12 Infrastruktura społeczna na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>57</i>
<i>Rysunek 13 Infrastruktura transportowa na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>59</i>
<i>Rysunek 14 Infrastruktura techniczna na obszarze gminy Gniewoszów (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>61</i>