PLAN OGÓLNY

GMINY ZABRODZIE

UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr Agata Watoła

inż. Agata Waś

mgr inż. Karolina Wojciechowska

etap: opiniowanie i uzgadnianie

czerwiec 2026

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP....3

1. PODSTAWY PRAWNE....4

2. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY ZABRODZIE....4

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA....6

1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO....6

3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY....7

4. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU....8

5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH....9

6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY....10

7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN....10

8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ....12

9. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE....13

10. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA....13

11. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI 14

12. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE....14

13. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU....14

14. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE....16

15. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM....18

16. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ....20

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ....22

IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH....28

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY....35

I. WSTĘP

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny gminy Zabrodzie jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy i obejmuje granicami obszar gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Regulacyjna część planu ogólnego gminy Zabrodzie to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne oraz gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W Planie ogólnym wskazano granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. W Planie ogólnym gminy Zabrodzie nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej. Odstąpienie od wyznaczenia tego obszaru wynika z wiejskiego charakteru gminy oraz braku zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej o cechach miejskiego centrum, która uzasadniałaby stosowanie odrębnych zasad zagospodarowania właściwych dla zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny gminy Zabrodzie jest podstawowym dokumentem planistycznym stanowiącym fundament dla jego rozwoju przestrzennego. Jego rolą jest wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie generalnych zasad zabudowy i zagospodarowania na ich terenie w dłuższej perspektywie. Plan ogólny gminy pełni szereg kluczowych ról w rozwoju polityki przestrzennej gminy:

- określa zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego na poziomie lokalnym – plan ogólny wyznacza strefy planistyczne oraz określa dopuszczalne parametry zabudowy – maksymalną nadziemną intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Jego realizacja umożliwia racjonalne zagospodarowanie terenów przez co determinuje poprawę estetyki przestrzeni, a w dalszej kolejności komfort życia mieszkańców,

- determinuje i równoważy procesy społeczne, ekonomiczne i ekologiczne – plan ogólny jest elementem polityki zarządzania równowagą pomiędzy różnymi interesami – mieszkalnictwem, działalnością gospodarczą, ochroną środowiska czy ochroną zasobów kulturowych. Jest elementem polityki zrównoważonego rozwoju, zapewniającym stabilny i harmonijny rozwój gminy, który uwzględnia potrzeby mieszkańców, inwestorów, a także środowiska przyrodniczego i kulturowego,

- określa ramy dla inwestycji – plan ogólny to dokument bazowy dla wszystkich interesariuszy przestrzeni i stanowi wytyczną dla dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów,

- zapewnia zgodność pozostałych dokumentów planistycznych – plan ogólny pozostaje zgodny z wyższymi aktami planowania (planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego), a także predestynuje dokumenty planistyczne szczebla lokalnego – plany miejscowe czy decyzje o warunkach zabudowy.

1. PODSTAWY PRAWNE

Plan ogólny gminy Zabrodzie sporządzony został na podstawie uchwały Nr IV/29/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. Rady Gminy Zabrodzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Zabrodzie.

Obowiązek przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Zabrodzie wynika z nowelizacji ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*[1]. Zgodnie z nowelizacją z dniem 1 lipca 2026 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zastąpione zostaje nowym dokumentem planistycznym – planem ogólnym gminy. Plan ten jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów rewitalizacji, zintegrowanych planów inwestycyjnych, ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

Plan ogólny gminy sporządzany jest na zasadach i zgodnie z trybem określonym w art. 13i ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*[2] oraz przepisach rozporządzeń[3][4].

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Zabrodzie traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabrodzie przyjęte Uchwałą Nr *XLI/216/2017 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 14 grudnia 2017 i zmienione uchwałą Nr LII/397/2023 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 31 sierpnia 2023r.*. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabrodzie.

2. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY ZABRODZIE

Ustalenia planu ogólnego gminy Zabrodzie określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1) ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
2) znajdujące się na obszarze gminy:
    a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
    b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
    c) obszary gruntów zmeliorowanych,
    d) strefy ochronne ujęć wody,
    e) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
    f) udokumentowane złoża kopalin,
    g) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn.zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
    h) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
    i) obszary ograniczonego użytkowania,

[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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

[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).

j) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
k) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

3) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zabrodzie;
4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
5) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
6) Opracowanie ekofizjograficzne gminy Zabrodzie.

Na terenie gminy Zabrodzie nie występują obiekty, strefy lub zjawiska, dla których nie określono uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu i pozostają one bez wpływu na wyznaczenie stref planistycznych w Planie ogólnym gminy Zabrodzie oraz ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu., tj.:

a) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy[5],
b) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych[6],
c) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
d) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
e) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
f) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji[7],
g) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją[8],
h) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej[9],
i) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

W Planie ogólnym gminy Zabrodzie nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej. Odstąpienie od wyznaczenia tego obszaru wynika z wiejskiego charakteru gminy oraz braku zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej o cechach miejskiego centrum, która uzasadniałaby stosowanie odrębnych zasad zagospodarowania właściwych dla zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* do dnia 30 czerwca 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym sporządzony do 30.06.2026 roku plan ogólny gminy nie

[5] Na obszarze gminy Zabrodzie nie zidentyfikowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy. W piśmie znak SR.644.1.2025 Starostwa Powiatowego w Wyszkowie z dnia 22.05.2025r. zawarto informację uzyskaną z Państwowego Instytutu Geologicznego, że w ramach realizacji Projektu SOPO etap IV na terenie powiatu wyszkowskiego w latach 2025-2029 planowane jest wykonanie map osuwisk i terenów zagrożonych, gdzie rozpoczęcie prac planowane jest po 2025 roku. Informację o planowanym wykonaniu map osuwisk i terenów zagrożonych, podtrzymano w piśmie znak: SR.644.8.2026 Starostwa Powiatowego w Wyszkowie z dnia 06.05.2026r..

[6] Zgodnie z pismem znak: W.RZI.0144.155.2025.MC z dnia 26.06.2025 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie teren gminy Zabrodzie znajduje się poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

[7] W gminie Zabrodzie nie zidentyfikowano obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

[8] Zgodnie z pismem znak: SR.604.57.2025.EB z dnia 30.05.2025r. Starostwa Powiatowego w Wyszkowie, Rada Powiatu w Wyszkowie nie podejmowała w związku z art. 118b Ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025r. poz. 647) uchwał w sprawie obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

[9] Zgodnie z pismem znak:WPZ.5263.195.2025.1 z dnia 21.05.2025r. Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej na terenie gminy Zabrodzie nie znajdują się zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, której nowy zakres, zawierający model funkcjonalno-przestrzenny gminy, będzie obligatoryjny dopiero od 1 lipca 2026 r.

Do części tekstowej uzasadnienia Planu ogólnego gminy Zabrodzie dołączono mapę w skali 1:10 000 ilustrującą poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA

1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO[10]

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego[11] (PZPWM) określa politykę przestrzenną i wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego województwa mazowieckiego. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ujęto zadania i kierunki dotyczące zagospodarowania przestrzennego województwa, które mają bezpośredni wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej Gminy Zabrodzie.

Najważniejsze kierunki działań, związane z rozwojem i integracją funkcjonalno-przestrzenną z otoczeniem, określone przez Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego to:

- **w zakresie systemu transportowego:**
  - funkcjonowanie i rozwój powiązań komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, w tym przede wszystkim drogi ekspresowej S8 (Warszawa – Białystok), stanowiącej główną oś transportową regionu (wraz z węzłami komunikacyjnymi obsługującymi gminę),
  - funkcjonowanie linii kolejowej nr 29 (Tłuszcz – Ostrołęka), dla której plan wojewódzki przewiduje działania modernizacyjne usprawniające transport pasażerski i towarowy w ramach aglomeracji warszawskiej i poza nią,
  - rozwój regionalnych tras rowerowych, w tym tras turystycznych powiązanych z dolinami rzek (Bug, Fiszor);
- **w zakresie środowiska przyrodniczego i krajobrazu:**
  - ochronę Korytarza Ekologicznego Doliny Bugu, uznanego w planie wojewódzkim za korytarz o znaczeniu krajowym i międzynarodowym (sieć ECONET-PL), kluczowy dla zachowania różnorodności biologicznej,
  - uwzględnienie reżimów ochronnych wynikających z położenia gminy w obszarach Natura 2000 (Ostoja Nadbużańska, Dolina Dolnego Bugu, Wydmy Lucynowsko - Mostowieckie),
  - ochronę głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP);
- **w zakresie infrastruktury technicznej i energetycznej –** zabezpieczenie korytarzy dla liniowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągów przesyłowych przebiegających przez teren gminy;
- **w zakresie osadnictwa i dziedzictwa kulturowego:**
  - ograniczanie niekontrolowanej suburbanizacji (rozlewania się zabudowy) na cenne tereny przyrodnicze i rolnicze,

[10] Źródło: https://mbpr.pl/kategoria/plany-zagospodarowania/plan-zagospodarowania-przestrzennego-wojewodztwa-mazowieckiego-2018/, data dostępu 17.09.2025r.

[11] Uchwała Nr 22/18 z Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28.12.2018 r., poz. 13180).

— ochronę dziedzictwa kulturowego o znaczeniu regionalnym, w tym zespołów zabytkowych (m.in. Głuchy – miejsce urodzenia C.K. Norwida, zespoły pałacowo-parkowe), jako elementów budujących tożsamość Mazowsza.

Ustalenia planu ogólnego gminy Zabrodzie są spójne z celami i zadaniami określonymi dla gminy w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Przewidziano możliwość realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a także uwzględniono ochronę dziedzictwa kulturowego o znaczeniu regionalnym, w tym zespołów zabytkowych (Głuchy, Niegów, Dębinki). Plan uwzględnia ochronę struktur przestrzennych oraz ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gruntów wysokiej klasy, poprzez wyznaczenie ścisłych struktur zabudowy w granicach miejscowości oraz wyznaczenie w północno-zachodniej części gminy, znajdującej się w granicach obszarów Natura 2000, stref planistycznych SO – stref otwartych, na obszarach poza zwartą strukturą przestrzenną miejscowości.

3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie gminy Zabrodzie występują następujące formy ochrony przyrody[12]:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „**Dolina Dolnego Bugu**”[13] (kod obszaru: PLB140001) obejmuje cenne przyrodniczo tereny doliny rzeki Bug. Jego łączna powierzchnia wynosi 74309,92 ha, z czego około 1099,8 ha znajduje się w granicach gminy Zabrodzie i obejmuje fragment północno-zachodniej części gminy – odcinek rzeki Bug od ujścia Krzny do Zalewu Zegrzyńskiego z doliną rzeczną w przeważającej części o naturalnym charakterze, wzdłuż której występują dobrze rozwinięte zarośla wierzbowe. Dla obszaru Natura 2000 „**Dolina Dolnego Bugu**” ustanowiono plan zadań ochronnych[14], zgodnie z którym przedmiotami ochrony są występujące 23 gatunki ptaków związanych z terenami otwartymi.
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk **„Ostoja Nadbużańska”**[15] (kod obszaru: PLH140011) o powierzchni 46036,74 ha obejmuje cenne przyrodniczo łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe o zachowanym naturalnym charakterze oraz szereg zbiorowisk łąkowych, związanych z siedliskami wilgotnymi. Jest to jeden z najważniejszych obszarów ochrony ichtiofauny w Polsce oraz stanowisko rzadkich gatunków roślin. W obrębie Ostoi występują cztery rodzaje siedlisk o znaczeniu priorytetowym. Dla obszaru Natura 2000 „**Ostoja Nadbużańska**” ustanowiono plan zadań ochronnych[16], zgodnie z którym przedmiotem

[12] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024r., poz. 1478 z późn. zm.).

[13] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133 z późn. zm.), dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków (Dz. U. UE L Nr 103 z 25.04.1979 r., str. 1), zastąpiona Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (wersja ujednolicona) (Dz. U. UE. L. z 2010 r. Nr 20, str. 7 z późn. zm.).

[14] Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 5 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB140001 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 9006), zmienionym zarządzeniem ww. organów z dnia 02 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 7343).

[15] Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 października 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Nadbużańska (PLH140011) (Dz. U. z 2023 r. poz. 2388), Decyzja Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007) 5043) (2008/25/WE), (Dz. Urz. UE L 12 z 15.01.2008, str. 383).

[16] Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 5 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 8654).

ochrony są siedliska przyrodnicze (łęgi, grądy, murawy napiaskowe) oraz gatunki zwierząt (bóbr europejski, wydra, kumak nizinny, gatunki ryb).

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „**Wydmy Lucynowsko-Mostowieckie**”[17] (kod obszaru: PLH140013) o powierzchni 427,8 ha. Stanowi zarówno tereny leśne, nieużytki i niewielkie płaty gruntów rolniczych. Obejmuje kompleks wydm porośniętych murawami psammofilnymi, wrzosowiskami oraz zbiorowiskami borowymi rozciągający się miedzy Mostówka, a Lucynowem. Jedno z największych znanych stanowisk mącznicy lekarskiej (gatunek chroniony) w Polsce. W gminie Zabrodzie znajduje się niewielki, południowo wschodni fragment obszaru. Dla obszaru Natura 2000 „**Wydmy Lucynowsko-Mostowieckie**” ustanowiono plan zadań ochronnych[18], zgodnie z którym przedmiotem ochrony są wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, suche wrzosowiska, Sosnowy bór chrobotkowy, a głównym celem ochrony jest utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych.
- **Pomniki przyrody – na terenie gminy zlokalizowanych jest** 6 drzew[19] uznanych za pomniki przyrody (dęby szypułkowe)

Plan uwzględnia ochronę obszarowych form ochrony przyrody, poprzez wyznaczenie w północno-zachodniej części gminy, znajdującej się w granicach obszarów Natura 2000, stref planistycznych SO – stref otwartych, na obszarach poza zwartą strukturą przestrzenną miejscowości.

Plan ogólny uwzględnia pomniki przyrody wskazując ich orientacyjną lokalizację w części graficznej uzasadnienia. Zapisy dotyczące ochrony poszczególnych pomników przyrody zostaną uszczegółowione na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W granicach Gminy Zabrodzie obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny określone na podstawie Map Zagrożenia Powodziowego (MZP) w zlewni rzeki Bug, podanych do publicznej wiadomości[20] przez Wody Polskie. W planie ogólnym uwzględnia się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które stanowią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q=**10%** (raz na 10 lat),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q=**1%** (raz na 100 lat

[17] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wydmy Lucynowsko-Mostowieckie (PLH140013) (Dz. U. z 2018 r. poz. 879).

[18] Zarządzenie nr 8 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wydmy Lucynowsko-Mostowieckie PLH140013 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 3409) oraz Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wydmy Lucynowsko-Mostowieckie PLH140013(Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r., poz. 8157).

[19] Rozporządzenie Nr 23 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r w sprawie ustanowienia pomników przyrody(Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r., Nr Dz. 124, poz. 3638).

[20] Zgodnie art. 171 ust.5 ustawy Prawo wodne (Dz.U. 2021 poz. 2233 z późn.zm) w dniu 7.09.2022r. zostały podane do publicznej wiadomości mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) sporządzone zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. 2018 poz. 2031).

Zagrożenie powodziowe koncentruje się wzdłuż szerokiej doliny rzeki Bug oraz doliny rzeki Fiszor. Specyfika zagrożenia wynika z położenia gminy w nizinnym biegu rzeki Bug, gdzie wezbrania mają charakter rozlewiskowy, obejmując znaczne obszary teras zalewowych.

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe.

Plan ogólny uwzględnia obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie oraz średnie, ustalając w granicach tych obszarów niemalże wyłącznie strefy otwarte – SO z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% oraz strefy zieleni i rekreacji z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 50% do 70%.

Na pozostałych terenach wyznacza się strefy: komunikacyjne (SK), dla których odstępuje się od ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, górnictwa (SG), dla których minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określa się na poziomie 20%, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielofunkcyjne z zabudową zagrodową z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 60% do 75%, oraz gospodarczą z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 40%. Obecność tych stref w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynika z istniejącego stanu zagospodarowania, tj.: przebiegu dróg oraz zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej albo ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza się niewielkie fragmenty Obszaru Uzupełnienia Zabudowy w przeważającej części na strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania.

5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na obszarze gminy Zabrodzie występują obszary gruntów zmeliorowanych[21] wskazane na podstawie ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie, dla terenu zarządzanego przez Zarząd Zlewni w Dębem.

Tereny gruntów zmeliorowanych w granicach gminy Zabrodzie zlokalizowane są we wschodniej części gminy, najwięcej w jej południowo-wschodniej części. Są to grunty, które dla intensywnego użytkowania rolniczego zostały poddane kompleksowym pracom melioracyjnym (m.in. drenaż i budowa systemów odwodnieniowych). Dodatkowo, dla ochrony zabudowy wiejskiej przed powodzią i podtopieniami, część obszaru została wyposażona w rowy melioracyjne. Obecnie obszary te wykorzystywane są głównie do działalności rolniczej, a ich zachowanie jest istotne dla ochrony wód gruntowych oraz bioróżnorodności.

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały objęte w większości strefą produkcji rolniczej (SR), następnie strefą otwartą (SO) oraz w niewielkim stopniu strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ) i zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić w przypadku zagospodarowania terenów zmeliorowanych na cele mieszkalne, gospodarcze lub usługowe.

[21] Ewidencja urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzona przez Wody Polskie, zgodnie z art. 196 ust. 1 i 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025r., poz. 960 z późn.zm.).

6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Zabrodzie znajdują się następujące ujęcia wody:

1) ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych zaopatrujący w wodę budynek Nastawni Dysponującej Mostówka PKP PLK S.A. (dz. ewid. nr 218/4 obręb Mostówka) – pozwolenie wodno-prawne wydane decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak WA.RUZ.4210.93m.2020.MS z dnia 03.09.2020r. ważne do 24.09.2050r..
   Ujęcie wód podziemnych posiada zasoby eksploatacyjne zatwierdzone decyzją Starosty Wyszkowskiego z dnia 04.09.2014r., znak: SR.6531.4.2014, w wysokości:
   Q e = 9,5 m^3/h przy depresji Se = 4,2 m

   i ilości:
   $Q_{max\ s}$ = 0,00264 m^3/s, $Q_{śr.\ d}$ = 0,08 m^3/dobę, $Q_{dop.r.}$ = 31,4 m^3/rok ;

2) ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych z wykorzystaniem stacji uzdatniania wody w m. Niegów, gmina Zabrodzie na potrzeby wodociągu gminnej – pozwolenie wodno-prawne wydane decyzją nr 337/2022 Dyrektora Regionalnego Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak WA.ZUZ.2.4210.182.2022.EW z dnia 09.08.2022r. ważne do 9.08.2052r..
   Pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych odbywa się poprzez istniejące urządzenia wodne – studnie zlokalizowane odpowiednio na działkach ewid.:
   - Nr 367 obręb Niegów – studnia nr 2
   - Nr 18/6 obręb PGR Niegów – studnia nr 3
   - Nr 18/8 obręb PGR Niegów – studnia nr 4
   - Nr 18/6 obręb PGR Niegów – studnia nr 5

   w ilości:

   $Q_{max\ s}$ = 0,066 m^3/s, $Q_{śr.\ d}$ = 1 840 m^3/d, $Q_{max\ roczne}$ = 921 625,0 m^3/rok ;

3) ujęcie wód podziemnych zaopatrujący w wodę PGR Niegów – brak dokumentu ;

W planie ogólnym wyznacza się dla ujęcia wody w Niegowie (dla studni nr 3, nr 4 i nr 5) strefę planistyczną infrastrukturalną – SI, dla studni nr 2 strefę otwartą 83SO oraz dla ujęcia wody w Mostówce (budynek Nastawni kolejowej) strefę planistyczną komunikacyjną – 1SK. W ramach profilu podstawowego strefy otwartej i strefy komunikacyjnej ujęty jest teren infrastruktury technicznej.

7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN [22]

Na obszarze Gminy Zabrodzie występują tereny i obszary górnicze ustanowione na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze. Są one związane z udokumentowanymi złożami kruszywa naturalnego (piasków i żwirów), dla których wydano stosowne koncesje na

[22] Na podstawie Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r., Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa, 2025.

wydobywanie kopalin ze złóż. Zgodnie z danymi zawartymi w Rejestrze Obszarów Górniczych wskazuje się następujące tereny i obszary górnicze:

Tabela 1 obszary i tereny górnicze

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Położenie	Złoże	Powierzchnia terenu górniczego [m^2]	Wyznaczony przez	Koncesja do
Słopsk IV	10-7/12/1259	Słopsk, dz. 696/1, 699-701	17532 KN Słopsk IV	56 571,00	335/16/PE.I - Marszałek Województwa Mazowieckiego	31.12.2036
Słopsk V	10-7/16/1703	Słopsk, dz. 731/2, 732, 733 i 734	21383 KN Słopsk V	77 160,00	228/25/PE.I - Marszałek Województwa Mazowieckiego	25.09.2055
Anastazew	10-7/12/1271	Anastazew, dz. 138, 141, 142, 143	17917 KN Anastazew	14 255,00	SR.6522.1.2016 - Marszałek Województwa Mazowieckiego	31.12.2026

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych MIDAS, PIG-PIB[23]

Nie ustanowiono filarów ochronnych.

W planie ogólnym wyznacza się w granicach terenów i obszarów górniczych strefę górnictwa – SG.

Na terenie gminy Zabrodzie występują udokumentowane złoża kopalin:

Tabela 2 udokumentowane złoża kopalin

Lp.	Nazwa złoża	Kopalina główna	Stan zagospodarowania kopaliny głównej	Wyznaczona strefa planistyczna
1	Anastazew	piaski i żwiry	złoże eksploatowane okresowo	SG - strefa górnictwa
2	Mostówka	piaski kwarcowe d/p betonów komórkowych	złoże rozpoznane wstępnie	SO – strefa otwarta
3	Mostówka	surowce szklarskie	złoże rozpoznane szczegółowo	SO – strefa otwarta
4	Rzeka Bug	piaski i żwiry	złoże rozpoznane wstępnie	SG - strefa górnictwa
5	Słopsk IV	piaski i żwiry	złoże zagospodarowane	SG - strefa górnictwa
6	Słopsk V	piaski i żwiry	złoże rozpoznane szczegółowo	SG - strefa górnictwa

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych MIDAS, PIG-PIB[24]

[23] Dostęp- http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web.
[24] Tamże.

8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Zabrodzie występują zabytki objęte wpisem do Rejestru Zabytków województwa mazowieckiego oraz obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

1) REJESTR ZABYTKÓW

Ochroną poprzez wpis do Rejestru Zabytków objęte są następujące zabytki:

- w miejscowości Dębinki:
  zespół pałacowo-parkowy, XVIII-XIX, nr rej.: A-406 z 18.03.1962 i z 28.10.1993:
  - pałac
  - 2 oficyny
  - park
  - czworak (nr 2)
  - budynek gospodarczy (nr 8)
  - podwórze gospodarcze i sady wraz z aleją dojazdową, nr rej.: A-1337 z 9.06.2016

- w miejscowości Głuchy:
  - zespół dworski, XVIII-XIX, nr rej.: A-392 z 18.11.1959 i z 20.01.1976:
  - dwór
  - park (dec.Lasków Głuchy)

- w miejscowości Niegów:
  - kościół par. pw. Świętej Trójcy, 2 poł. XIX, nr rej.: A-477 z 7.07.1981
  - dzwonnica, nr rej.: jw.
  - cmentarz rzym.-kat., nr rej.: A-531 z 30.01.1986
  - zespół dworski, 2 poł. XIX, nr rej.: A-509 z 18.10.1993, z 27.01.1994, z 11.09.1995:
  - dwór
  - park
  - aleja klonowa
  - młyn motorowy „Nowość", 1928, nr rej.: dec.389/13 z 17.04.2013

Powyższe obiekty, ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych, wyróżniono powierzchniowym symbolem graficznym w części graficznej uzasadnienia. Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków znajdują się w granicach stref usługowych – SU, stref zieleni i rekreacji – SN dla których wskaźniki zabudowy przyjęto w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bądź stan istniejący. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2) EWIDENCJA ZABYTKÓW

Gminna ewidencja zabytków (GEZ) gminy Zabrodzie została wykonana w 2013 roku. Obejmuje ona obiekty wpisane do rejestru zabytków, stanowiska archeologiczne oraz pozostałe obszary i obiekty zabytkowe. Aktualna GEZ gminy Zabrodzie, w zakresie zabytków nieruchomych obejmuje wyróżnione symbolami graficznymi w części graficznej uzasadnienia:

- obiekty wpisane do Rejestru Zabytków,
- chałupy, budynki mieszkalne,
- cmentarze

Szczegółowy wykaz obiektów i obszarów zabytkowych stanowi część opracowania Gminnej Ewidencji Zabytków. W części graficznej uzasadnienia obiekty zabytkowe, a także obszary takie jak cmentarze, tereny przykościelne i parki, wyróżniono graficznymi symbolami powierzchniowymi.

Obiekty i obszary ujęte w GEZ znajdują się w granicach różnych stref planistycznych, adekwatnych do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywistego przeznaczenia tych terenów. Cmentarze lokalizuje się w granicach stref planistycznych cmentarzy – SC, za wyjątkiem cmentarza ewangelickiego dla którego wyznacza się strefę zieleni i rekreacji SN z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych, uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3) STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Obszar Gminy Zabrodzie znajduje się w zasięgu obszarów Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), obejmujących arkusze o numerach 50-69, 50-70, 51-69, 51-70, 51-71 oraz 52-70. Stanowiska archeologiczne zostały wyróżnione w części graficznej uzasadnienia odpowiednio symbolami punktowymi lub powierzchniowymi. W granicach stanowisk archeologicznych wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywiste przeznaczenie tych terenów. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych, uzgadnianym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

9. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Zabrodzie terenami zamkniętymi są tereny kolejowe (linia kolejowa nr 29 Tłuszcz – Ostrołęka) ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu[25], w granicach których (zarówno terenów jak i stref ochronnych) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Plan ogólny uwzględnia tereny zamknięte w wyznaczonej strefie komunikacyjnej – SK.

10. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Zabrodzie nie występują obszary ograniczonego użytkowania, wyznaczone na podstawie art. 135 Ustawy prawo ochrony środowiska. Zachodnia część gminy znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy (do 165 m n.p.m., 170 m n.p.m. oraz 175 m n.p.m.), które to ograniczenia wysokości zabudowy dotyczą jedynie turbin wiatrowych w otoczeniu radaru meteorologicznego Legionowo (lotnicze urządzenie naziemne „LUN", o numerach z rejestru MET/N/B/4082/0/2009). Plan ogólny uwzględnia ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru powierzchni ograniczających zabudowę wokół radaru meteorologicznego Legionowo, ustanawiając w jego granicach strefy otwarte – SO, z wyjątkiem obszarów zwartych struktur przestrzennych miejscowości oraz strategicznych terenów przeznaczonych pod projektowaną produkcję i usługi. W planie ogólnym określa się maksymalną wysokość zabudowy uwzględniającą wysokości zabudowy

[25] Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.)

wynikających z obszaru ograniczonego użytkowania dla Stref planistycznych będących w zasięgu tego obszaru, nie więcej niż 12 m za wyjątkiem strefy produkcji rolnej (SR) dla której określono maksymalną wysokość 15m.

11. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W granicach gminy Zabrodzie, jako obszary wymagające rekultywacji, wskazuje się wszystkie tereny pozostałe po eksploatacji kopalin oraz obszary górnicze: „Słopsk IV" nr rej. 10-7/12/1259, „Anastazew" nr rej. 10-7/12/1271 i „Słopsk V" nr rej. 10-7/16/1703.

Plan ogólny uwzględnia obszary wymagające rekultywacji pozostałe po eksploatacji kopalin wyznaczając w granicach tych obszarów strefy zieleni i rekreacji SN lub strefę otwartą SO. Dla obszarów wymagających rekultywacji dla których wyznaczono strefę górnictwa SG określono w profilu dodatkowym teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

12. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na obszarze Gminy Zabrodzie dominują gleby średniej i słabej jakości, jednak występują również użytki rolne wyższych klas bonitacyjnych (głównie klasy III), a także gleby pochodzenia organicznego. Z uwagi na wiejski charakter gminy, grunty te podlegają przepisom o ochronie gruntów rolnych i leśnych w pełnym zakresie. Plan ogólny uwzględnia ich obecność i konieczność ochrony poprzez wprowadzenie na większości terenów rolnych strefy produkcji rolniczej (SR) lub strefy otwartej (SO). Wyznaczenie innych stref, dopuszczających zabudowę na gruntach chronionych, ograniczone zostało do terenów o rzeczywistym, istniejącym zagospodarowaniu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, jako uzupełnienie zabudowy w zwartych strukturach przestrzennych miejscowości.

Istotnym elementem struktury przestrzennej są również lasy, zajmujące powierzchnię ok. 2166 ha, co stanowi ok. 24% powierzchni gminy. Grunty leśne w większości objęte są formami ochrony przyrody (m.in. obszary Natura 2000). Niewielka część lasów zaliczona jest[26] do lasów ochronnych (wodochronnych). Plan ogólny zapewnia ochronę zwartych kompleksów leśnych głównie poprzez wyznaczenie na ich obszarze strefy otwartej (SO). Mniejsze fragmenty lasów oraz zadrzewienia śródpolne zostały uwzględnione w ramach strefy produkcji rolniczej (SR), w granicach której dopuszczono teren lasu w profilu dodatkowym. Pozwoli to na zastosowanie elastycznych i adekwatnych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla części lasów wskazano strefy planistyczne inne niż strefy dedykowane zieleni tj. w niewielkim zakresie strefy pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy gospodarczej. Szczegółowe zasady użytkowania tych terenów określone zostaną w ramach sporządzania planów miejscowych wraz z procedurą uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

13. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1) INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Infrastruktura społeczna w gminie obejmuje placówki oświatowe, obiekty usług zdrowia, kultury, pomocy społecznej i bezpieczeństwa, a także obiekty sportu i rekreacji.

[26] Decyzja znak DL-I.612.8.2016 Ministra Środowiska z dnia 17 stycznia 2017r.

Usługi **edukacji publicznej** oferują:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Zabrodziu,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Adelinie,
- Szkoła Podstawowa im. C.K. Norwida w Dębinkach,
- Żłobek gminny „Adelinek".

Usługi z zakresu **kultury** oferują:

- Gminne Centrum Kultury i Czytelnictwa w Zabrodziu,
- Muzeum Cypriana Norwida mieszczące się w zabytkowym Zespole Pałacowo-Parkowym w Dębinkach

W zakresie **ochrony zdrowia** usługi świadczy:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Wiaczesław Gryszkiewicz
  Poradnia (Gabinet) Lekarza Podstawowej Opieki Zdrowotnej Dla Dzieci I Dorosłych
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Barka Poradnia Medycyny Rodzinnej
  Poradnia Lekarza POZ

W zakresie **pomocy społecznej** funkcjonują:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (GOPS),
- Dom Pomocy Społecznej w Niegowie,
- Dom Pomocy Społecznej dla Dzieci „Fiszor",
- Spółdzielnia Socjalna „Integracja"

Bezpieczeństwo publiczne zapewnia:

- Posterunek Policji w Zabrodziu,
- jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w miejscowościach Zabrodzie i Słopsk.

Potencjał kulturowy i turystyczny Gminy Zabrodzie opiera się na unikalnym dziedzictwie historycznym oraz walorach przyrodniczych. Istotne walory krajobrazowe i historyczne posiadają zabytkowy park podworski w Niegowie, stanowiący cenny element lokalnego krajobrazu kulturowego.

Baza sportowa opiera się na infrastrukturze zlokalizowanej przy szkołach (boiska wielofunkcyjne, hale). W zakresie rekreacji i turystyki kluczową rolę odgrywają tereny nadwodne. Ważnym punktem na mapie gminy jest plaża w miejscowości Słopsk (teren rekreacyjny Summer Playground) oraz naturalne walory dolin rzek Bugu oraz Fiszor.

Plan uwzględnia te obiekty i wyznacza dla nich odpowiednie strefy funkcjonalne – strefę usługową – SU oraz strefę zieleni i rekreacji – SN, która dopuszcza realizację terenów usług sportu, rekreacji, kultury i rozrywki. Ponadto, plan wyznacza strefy SU na działkach będących własnością gminy, które mogą zostać zagospodarowane pod obiekty infrastruktury społecznej lub usługi publiczne.

2) INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

W Planie ogólnym wyznacza się strefą komunikacyjną dla gruntów zajętych przez urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem linii kolejowej (linia kolejowa nr 29 relacji Tłuszcz – Ostrołęka wraz ze stacjami Mostówka i Grzegorzewo), w oparciu o obecne linie rozgraniczające. Plan uwzględnia przebieg obecnej linii kolejowej oraz zapewnia możliwość jej przebudowy, a także sytuowania nowych linii z uwagi na profil komunikacyjny przewidziany w podstawowym przeznaczeniu każdej ze stref planistycznych. W przypadku rozbudowy bądź budowy nowej linii kolejowej niezbędne jest określenie precyzyjnych linii

rozgraniczających. Takie granice mogą zostać wyznaczone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Główną osią komunikacyjną gminy o znaczeniu ponadregionalnym jest droga ekspresowa S8 (węzeł „Niegów"). Układ ten uzupełniają drogi powiatowe oraz gminne. Plan ogólny obejmuje strefami komunikacyjnymi (z dopuszczeniem terenu drogi zbiorczej w profilu dodatkowym) – SK drogę ekspresową oraz drogi powiatowe klasy zbiorczej. Plan ogólny dopuszcza również realizację inwestycji z zakresu inwestycji drogowych, a także ich przebudowę i modernizację z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów komunikacyjnych w ramach każdej strefy planistycznej.

3) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Plan ogólny uwzględnia istniejącą infrastrukturę techniczną z zakresu sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych, sieci i urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych, gospodarki komunalnej, w tym Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), a także pozostałych elementów infrastruktury. Dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, jak również budowę nowych elementów z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów infrastruktury technicznej w ramach każdej ze stref planistycznych. Przez obszar gminy Zabrodzie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych (NN 400 kV) i wysokich napięć (WN 110 kV), a także gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 wraz ze stacją gazowo-redukcyjną. Ze względu na parametry tych sieci, wiążą się one z koniecznością zachowania odpowiednio pasów technologicznych oraz stref kontrolowanych, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Szerokość pasa technologicznego:

- dla napowietrznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV relacji Ostrołęka – Stanisławów, Miłosna – Wyszków wynosi 70 m (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- dla napowietrznej linii wysokich napięć 110 kV wynosi 19 m (po 9,5 metra od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

W planie wyznacza się strefy infrastrukturalne – SI dla głównych obiektów i urządzeń (istniejących i planowanych) przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną wraz z ich pasami technologicznymi i strefami kontrolowanymi.

Zgodnie z Rozporządzeniem[27] tereny infrastruktury technicznej nieobjęte w Planie ogólnym gminy Zabrodzie strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m^2.

14. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego[28] zidentyfikowano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego, gdzie na terenie gminy Zabrodzie zidentyfikowano łącznie

[27] 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.).

[28] Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

sześć typów krajobrazu – wód powierzchniowych, bagienno-łąkowe- głównie bezleśne, leśne, wiejskie, górnicze, komunikacyjne, które zawierają w sobie 11 podtypów, zgodnie z tabelą poniżej.

Tabela 3 - podtypy krajobrazu występujące w gminie Zabrodzie

typ krajobrazu	podtyp krajobrazu
1 - Wód powierzchniowych	1b - Systemy wód płynących
2 - Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne	2a - Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
	2b - Z dominacją szuwarów i turzycowisk
3- Leśne	3a - Z przewagą siedlisk borowych
	3c - Z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych
6 - Wiejskie	6b - Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
	6c - Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
	6d - Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
	6g - Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
13- Górnicze	13a - Tereny czynnej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej
14 - Komunikacyjne	14a - Węzły komunikacyjne i transportowe

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

W planie ogólnym uwzględniono rekomendacje i wnioski, określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, dla krajobrazów wód powierzchniowych, bagienno-łąkowych- głównie bezleśnych, leśnych, wiejskich, górniczych, komunikacyjnych:

1) ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (zwłaszcza gleb klas I-III) oraz prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej z poszanowaniem tradycyjnego krajobrazu;
2) ochronę kompleksów leśnych poprzez ograniczanie ich fragmentacji, przeciwdziałanie wylesieniom oraz wspieranie zrównoważonej gospodarki leśnej;
3) zachowanie i ochronę zasobów wodnych, w tym utrzymanie naturalnego charakteru wód, ochronę terenów zalewowych przed zainwestowaniem oraz dbałość o retencję wód w krajobrazie bagienno-łąkowym;
4) przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy poprzez ochronę terenów otwartych oraz dążenie do zachowania zwartości struktur osadniczych i charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;

5) kształtowanie ładu przestrzennego i estetyki, w tym przeciwdziałanie dysharmonii w krajobrazie, nawiązywanie nową zabudową do form lokalnych oraz dbałość o estetykę tras komunikacyjnych;
6) ochronę dziedzictwa kulturowego i historycznego, poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu obiektów i obszarów zabytkowych oraz ich ekspozycję;
7) rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych w oparciu o walory krajobrazowe i kulturowe, w tym rozwój sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Na terenie gminy nie wskazano żadnych krajobrazów priorytetowych.

Wyznaczone strefy planistyczne, jak również parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania, uwzględniły rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego w stopniu szczegółowości ustaleń Planu ogólnego gminy Zabrodzie. Uwzględnienie wszystkich zawartych w Audycie zasad zabudowy i zagospodarowania nastąpi poprzez sporządzanie planów miejscowych planów.

15. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM[29]

W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym gminy Zabrodzie wskazano :

1) obszary, których użytkowanie i zagospodarowanie – ze względu na cechy zasobów środowiska oraz ich rolę w strukturze przyrodniczej gminy – powinno pozostać podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i zachowania różnorodności biologicznej,
2) obszary stanowiące ograniczenia dla rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności związane z trudnymi warunkami gruntowo-wodnymi oraz występowaniem zagrożeń naturalnych i środowiskowych,
3) obszary predysponowane do lokalizacji różnych form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu.

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano cenne elementy o dużych walorach, tworzące strukturę przyrodniczą gminy, które decydują o zachowaniu różnorodności biologicznej, należą do nich:

- obiekty i obszary objęte ochroną prawną form ochrony przyrody (obszary Natura 2000, pomniki przyrody),
- lasy, w tym lasy ochronne,
- dolina rzeki Bug stanowiąca naturalny korytarz ekologiczny o randze krajowej - paneuropejskiej, pełniący funkcję ostoi cennych siedlisk przyrodniczych, w tym starorzeczy, łęgów, szuwar oraz łąk zalewowych,
- dolina rzeki Fiszor z kompleksami leśnymi, użytkami zielonymi oraz terenami podmokłymi,
- wydmy.

[29] Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Zabrodzie, H. Kowińska, E. Gnyś, P. Kielak, M. Witerska, Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A., Warszawa, październik 2012r.

Plan ogólny gminy Zabrodzie dla terenów wskazanych jako przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wskazał głównie strefy: otwartą (SO), zieleni i rekreacji (SN), a także w mniejszym zakresie także strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, usługową (SU), komunikacyjną (SK), infrastrukturalną (SI).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano uciążliwości i urządzenia ochrony środowiska, których występowanie wpływać będzie na możliwość lokalizacji form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu w ramach wskazań do kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej. Zasadniczo ich występowanie nie wyklucza możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów, z wyjątkiem stref bezpośredniej ochrony ujęć wody, czy też stref ograniczeń dla głównych elementów sieci infrastruktury technicznej. Wymaga to uwzględnienia występowania szczególnych uwarunkowań, ograniczających katalog możliwych do wprowadzenia funkcji terenów oraz zastosowania odpowiednich rozwiązań, uwzględniających lokalne uwarunkowania i ograniczenia. Wskazano również tereny o wysokim poziomie wód gruntowych, w szczególności w dolinie Bugu oraz w północno-wschodniej części gminy, posiadają ograniczoną przydatność do zabudowy ze względów geotechnicznych.

Do uciążliwości zaliczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary stref ochronnych ujęć wody,
- złoża kruszyw naturalnych oraz obszary górnicze i tereny górnicze,
- obszary charakteryzujące się występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, i drogi S8 ,
- strefy ograniczeń związanych z przebiegiem części sieci infrastruktury technicznej (strefy od gazociągu),
- przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
- lokalizacje cmentarzy

Wyznaczając w Planie ogólnym gminy Zabrodzie strefy planistyczne przeprowadzono szczegółową analizę powyższych uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego gminy Zabrodzie. Większość z nich została omówiona we wcześniejszych rozdziałach. Ze względu na stopień szczegółowości oraz brak możliwości zapisów tekstowych Plan ogólny nie zawiera bezpośrednich odniesień do wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym uciążliwości. Szczegółowe zasady ich uwzględniania będą wskazywane w planach miejscowych lub w trakcie ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Wskazanie obszarów predysponowanych do lokalizacji różnych form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu wymagało przeanalizowania zagadnień związanych z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, a także zagadnień związanych z koniecznością ochrony terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących podstawowe elementy struktury przyrodniczej gminy. Przyjmując jako konieczność zachowanie najcenniejszych elementów struktury przyrodniczej gminy Zabrodzie i możliwie maksymalne zachowanie łączności ekologicznej poszczególnych elementów systemu przyrodniczego, do obszarów predysponowanych do lokalizacji różnych form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu zaliczono:

- obszary położone poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, poza korytarzami ekologicznymi oraz poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody,
- obszary o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych,

- północną część gminy, w tym tereny miejscowości o ukształtowanej funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej (predysponowane w szczególności do lokalizacji funkcji rekreacyjnych, turystycznych i letniskowych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych),
- tereny rolnicze o wysokim potencjale produkcyjnym predysponowane są do utrzymania i rozwoju funkcji rolniczej,
- obszary istniejącej zabudowy oraz tereny sąsiadujące z nią, spełniające warunki przestrzenne i środowiskowe, predysponowane są do uzupełnień i przekształceń funkcjonalnych.

Plan ogólny gminy Zabrodzie dla terenów wskazanych do lokalizacji różnych form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu wskazuje wszystkie typy stref planistycznych, w tym strefy planistyczne zieleni i rekreacji (SN), które zagospodarowane są obecnie jako place, skwery, zieleńce oraz wskazano strefy otwarte (SO) w celu zachowania ich walorów przyrodniczych.

16. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które gmina może wyznaczyć w Planie ogólnym gminy Zabrodzie, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

W przypadku gminy Zabrodzie najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, dotyczące liczby ludności pochodzą z 2024 r.[30] Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia okres prognozy obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców. Do obliczeń przyjęto okres lat **2024 – 2044**. Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Zabrodzie w 2044 roku mieszkać będzie 6584[31] osób. Przyjęta do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową prognozowana liczba mieszkańców gminy, powiększona o wskazane w przepisach 5%, wynosi:

$$M_{2044} * 105\% = 6584 * 1{,}05 = \mathbf{6913} \text{ osób}$$

[30] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start.
[31] *https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html#*

Łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie *PUM_0* oraz dane do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P), przyjęto na podstawie danych dla gminy Zabrodzie za 2024 r.[32]

PUM_{2024}	204 780 [m^2]
P_{2024}	32,9 [m^2/os]
P_{2014}	25,9 [m^2/os]
P_{2004}	20,6 [m^2/os]

Przepisy prawa dają możliwość wyboru jednego z dwóch wariantów określenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, którą oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

Wariant 1

$$P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{2014}$$

$$P_{2044} = 3 \times 32{,}9 - 2 \times 25{,}9$$

P_{2044} = 46,9 m^2/os

Wariant 2

$$P_{2044} = 2P_{2024} - P_{2004}$$

$$P_{2044} = 2 \times 32{,}9 - 20{,}6$$

P_{2044} = 45,2 m^2/os

Na potrzeby dalszych obliczeń przyjęto wariant 1, gdzie **P_{2044} = 46,9 m^2/os**
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Zabrodzie na jednego mieszkańca będzie wynosiła 46,9 m^2.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego w 2044 roku wynosi 2547 osób.

$$ZAP = M_{2044} - \frac{PUM_{2024}}{P_{2044}}$$

ZAP ≈ 2547 [os.]

gdzie:
ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{2044} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5% = **6913 osób**,

[32] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – 21 lipca 2025 r.

PUM_{2024} - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi =**204 780 m²**,
P_{2044} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca = **46,9 m²/os**.

Art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wskazuje, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Stąd dla gminy Zabrodzie można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od 1783 do 3311 osób.

$$70\%\ ZAP < Ch < 130\%\ ZAP$$

$$1783\ \boldsymbol{os} < \boldsymbol{Ch} < 3311\ \boldsymbol{os}.$$

gdzie:
ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,
Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest niezwykle istotnym elementem, który pozwala wskazać ile jeszcze nowych terenów pod zabudowę należy przewidzieć, dla przyjętej w zapotrzebowaniu liczby mieszkańców.
W § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* zawarto wytyczne na obliczenie chłonności. Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:
1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W związku z powyższym do wyliczenia chłonności wykorzystano wzór opisany w uzasadnieniu do rozporządzenia, powstały na bazie wzoru udostępnionego w początkowej fazie projektu rozporządzenia, przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\ldots,n}$$

$$Ch_n = \mathrm{I} \times \mathrm{P_{st}} \times \mathrm{W_{kor}} \times \mathrm{W_{prog}}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],
Ch_n - chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],
I – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej na podstawie art. 13 e ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
Pst – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefie planistycznej, wyrażona w hektarach [ha],
W_{kor} – oznacza wskaźnik chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy [os./ha]
W_{prog} – oznacza wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami, rozumiany jako udział zabudowy mieszkaniowej w ramach strefy wielofunkcyjnej.

Istotą obliczeń chłonności terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie wskaźników W_{kor} oraz W_{prog} na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie.

W ramach obliczeń chłonności uwzględniono:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w podziale na:
   - tereny z obowiązujących miejscowych planów,
   - tereny wyznaczone w obszarze uzupełnienia zabudowy,
   - tereny nowe pod zabudowę,
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie poprzez wyodrębnienie nowych niezabudowanych terenów, w tym luk w istniejącej zabudowie z terenów (działek) już zabudowanych,
3) analizę maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla stref planistycznych SW, SJ i SZ,
4) średnią wielkość działki budowlanej w gminie[33], która wynosi 1404 m^2 ,
5) wielkości prognozowanego 1 gospodarstwa domowego na terenie gminy Zabrodzie, gdzie przyjęto, że 29,6 % - wszystkich gospodarstw domowych będą stanowiły gospodarstwa 1 osobowe (wartość podana przez GUS w prognozie demograficznej dla roku 2044 roku), a 70,4 % - wszystkich gospodarstw domowych będą stanowiły gospodarstwa o wielkości jaka jest ustalona w prognozie demograficznej dla województwa mazowieckiego dla roku 2044 (2,4 osoby).
   Wg GUS[34] Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym dla 2044 roku będzie wynosiła dla woj. mazowieckiego ogółem 2,438 = 2,4 osoby.
6) Ostatecznie, w wyniku dokonanych analiz stanu istniejącego oraz prognozowanego w danym typie zabudowy na obszarze gminy, określono:

- wskaźnik W_{kor} tj. jaka liczba ludności zamieszkiwałaby obszar o powierzchni 1 ha. Wartość wskaźnika obliczono na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prognozowanych typów zagospodarowania zabudowy wielofunkcyjnej najbardziej pożądanych z punktu widzenia rozwoju przestrzennego gminy. Na tej podstawie wartość wskaźnika w strefie

[33] Średnia powierzchnia działki ewidencyjnej z użytkami B i Bp pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego ze zbioru danych EGiB, zasób P.1435.2016.2340 z dnia 2025-05-06,
[34] *Źródło: GUS - Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050, Opracował: Maciej Potyra, główny specjalista, Wydział Prognoz Demograficznych. Pod kierunkiem merytorycznym: Małgorzaty Waligórskiej, naczelnik Wydziału Prognoz Demograficznych. Warszawa, czerwiec 2016*

SW Wkor = 35,4

SJ W_{kor} = 13,8

SZ W_{kor} = 9,7

- wskaźnik W_{prog} , gdzie wartość wskaźnika obliczono poprzez porównanie udziału istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami towarzyszącymi do funkcji usługowych lub innych wraz z terenami towarzyszącymi. Na tej podstawie wartość wskaźnika w strefie

SW = 0,6

SJ = 0,7

SZ = 0,5

Tabela 4 Wartość przyjętych wskaźników dla stref

strefa	I	Wkor	Wprog
SW	0,7	35,4	0,6
SJ	0,3	13,8	0,7
	0,5		
SZ	0,4	9,7	0,5
	0,5		

Źródło: obliczenia własne

Aby dokonać obliczeń zgodnie z wyżej opisaną metodą wyznaczono tereny niezabudowanie, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla których następnie została zbadana chłonność. W tym celu przeanalizowano stopień zainwestowania wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową kolejno, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

— dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,

— dla obszarów uzupełnienia zabudowy.

Powierzchnia ww. terenów wynosi łącznie 270,8042 ha. Badania dokonano w skali pojedynczej działki ewidencyjnej, dzięki czemu zidentyfikowano także luki w zabudowie istniejącej o małej powierzchni.

Opracowanie wykonano, zgodnie z §3 ust. 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, w oparciu o dane pozyskane po przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, tj. aktualne na lipiec 2025 r.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w sposób opisany wyżej, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętą metodą.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 1243 osób realizując tym samym 49% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$\boldsymbol{Ch_{mpzp+ouz} = \ [1243\ os.] = 49\%\ ZAP}$$

Warunek określony w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wskazujący, że suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie nie został spełniony i wynosi 49 % zapotrzebowania na nową zabudowę. Konieczne jest zatem wskazanie nowych terenów inwestycyjnych o chłonności maksymalnie 81% zapotrzebowania, tj. 2063 osoby.

W związku z powyższym po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych wyznaczono nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową (strefy SW, SJ i SZ) o łącznej powierzchni 421,2178 ha, dla których oszacowano chłonność wg tej samej metody.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie sum chłonności dla terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszary uzupełniania zabudowy i nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.

Tabela 5 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszary uzupełniania zabudowy i nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.

Oznaczenie terenu wg POG	Pst.	I	Chłonność terenów [os.]			
	[ha]		W mpzp	W OUZ	Nowych terenów	[os]
SJ	113,2546	0,3	61	37	230	328
	561,5022	0,5	476	669	1568	2713
SW	10,7629	0,7			160	160
SZ	0,468	0,4			1	1
	6,0343	0,5			15	15

Źródło: obliczenia własne

Sumaryczna chłonność wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w Planie ogólnym gminy Zabrodzie wynosi 3217 osób i stanowi 126% zapotrzebowania.

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

Ch = 3217 [os.]

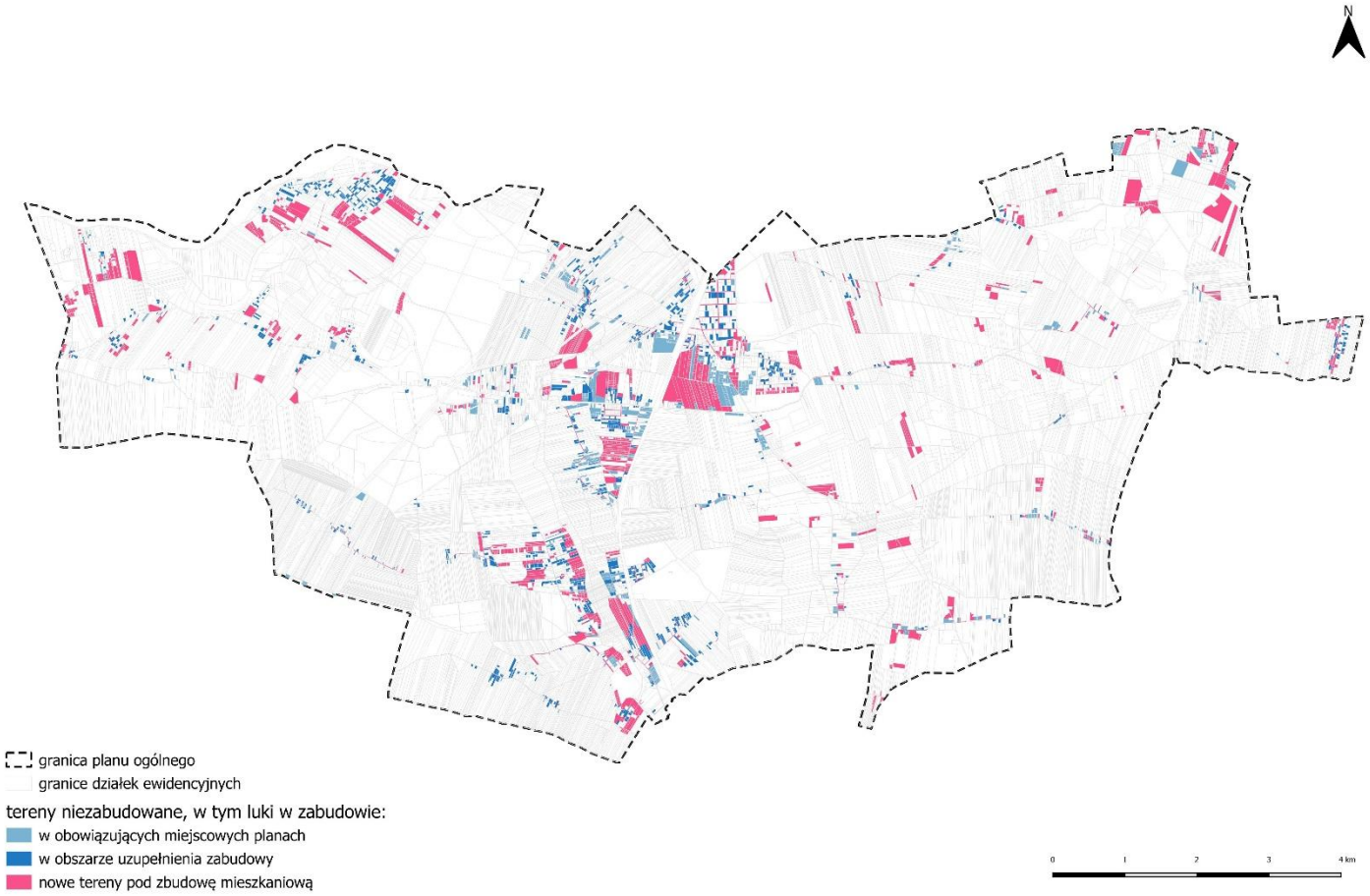
$$70\%\ ZAP < Ch < 130\%\ ZAP$$

1783 < 3217 < 3311

Tym samym wymóg wskazany w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* został spełniony.

Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w obowiązujących miejscowych planach lub w obszarze uzupełnienia zabudowy a także nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową przedstawia poniższy rysunek.

Rysunek 1. Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Zabrodzie



Źródło: opracowanie własne

IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy Zabrodzie.

Do wyznaczenia stref planistycznych wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywiste zagospodarowanie i potrzeby gminy. Uwzględniono także uwarunkowania określone w art. 13b oraz zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy. W procesie planistycznym rozpatrzono również wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie ustaleń możliwych do wprowadzenia, tj. profili funkcjonalnych stref planistycznych i parametrów.

W Planie ogólnym gminy Zabrodzie, w gminnym katalogu stref planistycznych określono, zgodnie z ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

W planie ogólnym gminy Zabrodzie nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Ustalenia Planu ogólnego gminy Zabrodzie nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie. Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry stanowią brzegowe ramy dla potencjalnego zagospodarowania poszczególnych terenów. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy Zabrodzie, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

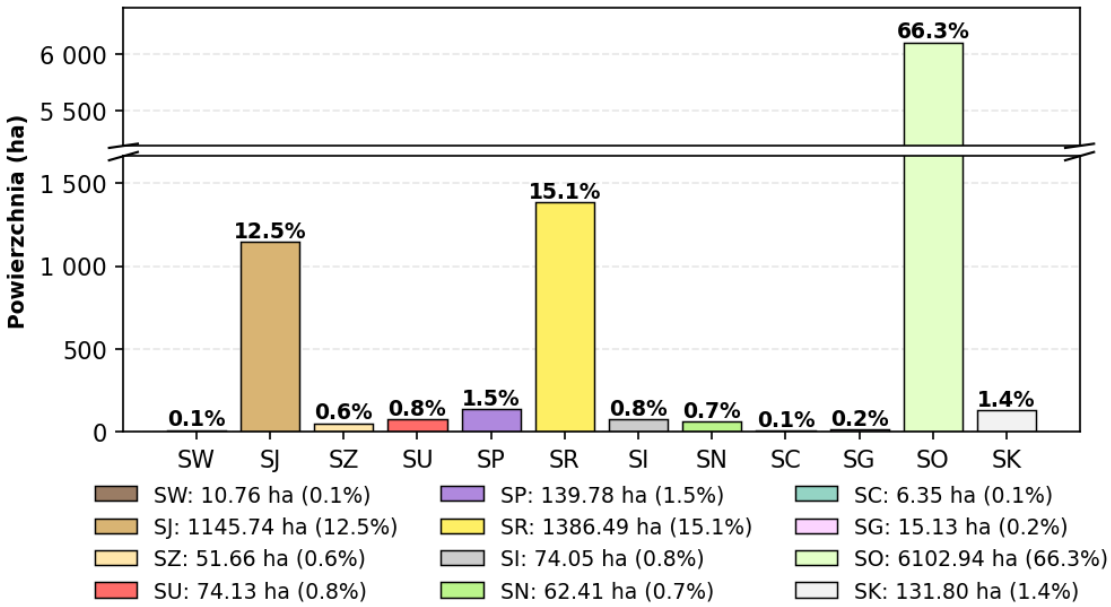
Niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Obszar objęty planem ogólnym został podzielony w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

l.p.	Strefy planistyczne:
1.	SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
2.	SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
3.	SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
4.	SU - strefa usługowa
5.	SP - strefa gospodarcza
6.	SR- strefa produkcji rolniczej
7.	SI - strefa infrastrukturalna
8.	SN - strefa zieleni i rekreacji
9.	SC - strefa cmentarzy
10.	SG – strefa górnictwa
11.	SO - strefa otwarta

12.	SK - strefa komunikacyjna

Wykres 1. Udział stref planistycznych ustalonych w POG w powierzchni gminy ogółem



Źródło: opracowanie własne

STREFA SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono na terenie byłej kopalni piasku w miejscowości Zazdrość objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Profil podstawowy określa realizację terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono realizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla wszystkich stref w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ustalono jednakowe wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,7	40%	12,5 m	60%

STREFA SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono na terenach istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, terenach

wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o obszary uzupełnienia zabudowy i wnioski do planu ogólnego. Profil podstawowy określa realizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono realizację terenów zieleni naturalnej, terenu wód, terenu lasu oraz terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Dla stref 23SJ, 26SJ, 28SJ, 29SJ, 30SJ, 52SJ, 53SJ, 84SJ, 86SJ, 87SJ, 88SJ, 301SJ, 302SJ, 304SJ, 308SJ, 316SJ, 319SJ, w których dominuje istniejąca zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), częściowo znajdująca się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla których określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,3	15%	12m	75%

Dla stref 16SJ, 22SJ, 25SJ, 27SJ, 108SJ, 112SJ, 113SJ, 116SJ, 289SJ, 291SJ, 300SJ, 303SJ, 317SJ określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,3	20%	12m	60%

Dla stref znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 27SJ, 29SJ, 86SJ, 87SJ, 301SJ, 302SJ, 316SJ, 319SJ, 338SJ, 339SJ, 340SJ, 341SJ, 342SJ, 344SJ, 345SJ, 346SJ, 349SJ, 351SJ, 352SJ, 353SJ, 356SJ, 357SJ, 358SJ, 362SJ, 364SJ, 365SJ, 366SJ, 368SJ, 369SJ, 370SJ, 371SJ, 372SJ, 373SJ, 374SJ, 375SJ, 376SJ, 377SJ, 378SJ, 379SJ, 380SJ, 382SJ, 383SJ, 384SJ, 385SJ, 387SJ, 388SJ, 389SJ, 390SJ, 391SJ, 392SJ, 393SJ, 394SJ, 395SJ, 396SJ, 397SJ, 398SJ, 399SJ, 400SJ, 401SJ, 402SJ, 403SJ, 404SJ, 405SJ, 407SJ, 408SJ, 409SJ, 410SJ, 411SJ, 412SJ, 413SJ, 414SJ, 415SJ, 416SJ, 417SJ, 418SJ, 420SJ, 421SJ, 422SJ, 423SJ, 424SJ, 425SJ określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,1	5%	12m	95%

Dla stref znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 26SJ, 30SJ, 308SJ, 317SJ, 343SJ, 347SJ, 348SJ, 354SJ, 363SJ, 367SJ, 381SJ, 406SJ, 419SJ określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,2	10%	12m	90%

Dla stref znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 337SJ, 355SJ określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,3	15%	12m	85%

Dla pozostałych stref SJ w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,5	30%	12m	40%

STREFA SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wyznaczono na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego określono teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla Stref 12SZ, 14SZ, 77SZ znajdujących się we fragmencie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	20%	12m	60%

Dla pozostałych stref SZ w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,5	50%	15m	30%

STREFA SU – STREFA USŁUGOWA

Strefę usługową wyznaczono dla działek zabudowanych zabudową usługową oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Profil podstawowy określa realizację terenów usług, terenów komunikacji, terenów

zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego określono tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód, a dla wszystkich stref (poza strefami 8SU, 32-34 SU i 39SU) również tereny składów i magazynów, tereny elektrowni słonecznej.

Dla 8SU, 33SU stref usługowych, będących w strefie ochrony konserwatorskiej (kościół i dzwonnica w Niegowie, młyn w Niegowie wpisanych do rejestru zabytków), określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,6	30%	12m*	50%

*dla strefy 33SU, obejmującej kościół i dzwonnice w Niegowie wpisanych do rejestru zabytków, określono maks. wysokość zabudowy 15m.

Dla stref 31SU i 37SU w otoczeniu obiektów zabytkowych ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,8	40%	10m	40%

Dla stref 1SU, 2SU, 3SU, 5SU, 6SU, 7SU, 9SU, 10SU, 11SU, 12SU, 13SU, 14SU, 15SU, 16SU, 17SU, 18SU, 19SU, 20SU, 22SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 28SU, 29SU, 30SU, 35SU, 41SU ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,5	60%	12m	30%

Dla stref 4SU, 21SU, 27SU, 36SU, 38SU, 40SU, 42SU ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,8	60%	12m	30%

STREFA SP – STREFA GOSPODARCZA

Strefę gospodarczą wyznaczono dla terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę produkcyjną, dla działek zabudowanych zabudową produkcyjną oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Wyznaczono również dodatkowe strefy w strategicznych obszarach gminy, w celu zapewnienia możliwości jej rozwoju. Podstawowy profil przewiduje możliwość realizacji terenów produkcji, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego

dopuszczono teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód. W ramach strefy gospodarczej SP nie wyklucza się, że w przyszłości na etapie sporządzenia planów miejscowych, będą lokalizowane zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z art. 73 ust. 3a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025r. poz. 567).

Dla stref 11SP, 12SP w ramach strefy gospodarczej, znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, określono wskaźniki urbanistyczne na poziomie 0, za wyjątkiem wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 40%.

Dla strefy 19SP określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
3,0	65%	15m	20%

Dla pozostałych stref SP w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
2,0	65%	12m	20%

STREFA SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Strefę produkcji rolniczej wyznaczono na terenach istniejącej produkcji rolniczej, a także na niezabudowanych terenach rolniczych obejmujących grunty rolne chronione. Podstawowy profil przewiduje możliwość realizacji terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla stref SR produkcji rolniczej w granicach gminy określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,1	10%	15m	70%

STREFA SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

Strefę infrastrukturalną wyznaczono na terenach zagospodarowanych obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz na terenach planowanych pod zagospodarowanie tymi urządzeniami i terenami komunikacji. Podstawowy profil przewiduje teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego

dopuszczono teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla stref 1-20 SI określono wskaźnik minimalnego udział powierzchni biologicznie czynnej 20%.

STREFA SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

Strefę zieleni i rekreacji wyznaczono na terenach istniejącej zieleni urządzonej, istniejących terenach usług sportu i rekreacji, terenach przeznaczonych do rekultywacji oraz na obszarach dogodnych do zagospodarowania pod zieleń urządzoną z towarzyszącymi usługami sportu, rekreacji, kultury i rozrywki. Profil podstawowy przewiduje teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego w planie ogólnym określono dla każdej strefy teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Dla strefy 15SN obejmującej założenie dworsko-parkowe w Głuchach wpisane do rejestru zabytków, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	20%	8m	50%

Dla 19SN, 20SN, 21SN stref zieleni i rekreacji, będących w strefie ochrony konserwatorskiej (dwór w Niegowie, założenie dworsko-parkowe w Głuchach oraz zespół pałacowo- parkowy Dębinki wpisanych do rejestru zabytków), określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,6	30%	12m	50%

Dla 11SN, 12SN, 13SN stref zieleni i rekreacji, będących w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określono wskaźniki urbanistyczne na poziomie 0, za wyjątkiem wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref 4SN, 11SN, 12SN, 13SN określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70%. Dla pozostałych stref SN w granicach gminy określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.

STREFA SC – STREFA CMENTARZY

Strefę cmentarzy wyznaczono w ramach terenów istniejących cmentarzy, w tym nieczynnego cmentarza (strefa 3SC) i cmentarzy do rozbudowy. Profil podstawowy tej strefy planistycznej przewiduje teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym dopuszczono tereny usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla stref 1SC, 2SC określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Dla strefy 3SC obejmującego teren nieczynnego cmentarza

ewangelickiego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, określono wskaźniki urbanistyczne na poziomie 0, za wyjątkiem wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 70%.

STREFA SG – STREFA GÓRNICTWA

Strefę górnictwa wyznaczono w granicach istniejących terenów i obszarów górniczych oraz złóż kopalin. Profil podstawowy strefy wyznacza teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

STREFA SO – STREFA OTWARTA

Strefę otwartą wyznaczono dla terenów rolniczych, terenów lasów, terenów zieleni naturalnej wód powierzchniowych śródlądowych. Profil podstawowy tej strefy planistycznej przewiduje możliwość wyznaczenia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, za wyjątkiem strefy 9SO dla której określono w profilu podstawowym wyłącznie teren zieleni urządzone. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono dla wszystkich stref poza strefami 9SO oraz strefami SO wyznaczonymi na obszarach Natura 2000 i obszarach szczególnego zagrożenia powodzią teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

Dla stref 72SO, 93SO będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz dla strefy 9SO obejmującej aleję kasztanową wpisaną do rejestru zabytków określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%.

STREFA SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefę komunikacyjną określono dla granic terenów kolejowych oraz istniejących dróg ekspresowych, powiatowych klasy zbiorczej. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego ustalono możliwość wyznaczenia terenów drogi zbiorczej, terenów usług handlu detalicznego, terenów usług gastronomii, terenów usług turystyki, terenów zieleni urządzonej, terenów lasu, terenów zieleni naturalnej, terenów wód.

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*[35] w Planie ogólnym gminy Zabrodzie określa się obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia

[35] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Gmina Zabrodzie objęta jest obecnie w 6% powierzchni gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania na pozostałym obszarze, zwłaszcza w sytuacji uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.[36]

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* wyznaczono „bazowe" granice OUZ. Informacje o budynkach będących podstawą do wyznaczenia bazowych granic OUZ pozyskano w kolejności zgodnej z kolejnością wymienioną poniżej:

1) ewidencji gruntów i budynków – baza EGiB – dane aktualne na dzień 06.05.2025r.,

2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – dane aktualne na dzień 06.05.2025r.,

3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – dane aktualne na dzień 13.04.2025r.

W kolejnym kroku, zgodnie z zasadą określoną w § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono „bazowe" OUZ. Wyłączono z nich m.in. lasy, obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ponieważ na ww. obszarach nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy, a pozwolenia na budowę uzyskuje się na podstawie planów miejscowych, drogi. Wymienione eliminacje nie wyczerpują wszystkich mniejszych powierzchniowo ograniczeń bazowego OUZ, mających na celu racjonalne, docelowe zagospodarowanie w oparciu o ustalenia planów miejscowych wypracowywanych w toku pełnej procedury planistycznej.

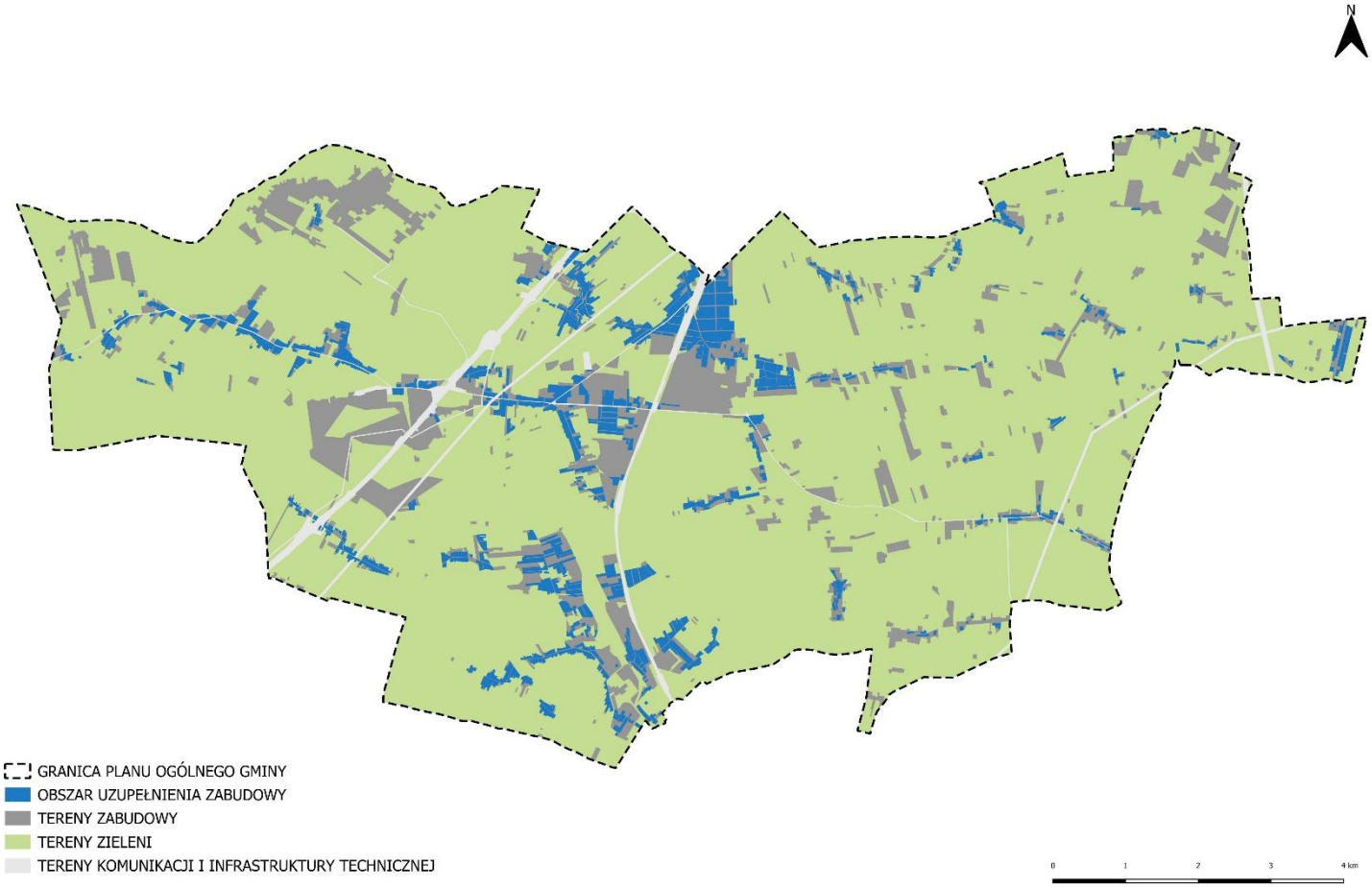
Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, istnieje możliwość poszerzenia bazowego OUZ. W przypadku gminy Zabrodzie są to dodatkowe 169,9 ha.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych obszary uzupełnienia zabudowy zdecydowano rozszerzyć o 166,33 ha, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych, uzupełnienie części luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejącej strukturze urbanistycznej oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio z „bazowymi" OUZ.

Ostateczny obszar uzupełnienia zabudowy ma powierzchnię 468,62 ha i przedstawiony został na rysunku nr 2.

[36] 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).

Rysunek 2. Obszary uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Zabrodzie



Źródło: Opracowanie własne

VI. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY ZABRODZIE

VII. ŹRÓDŁA DANYCH