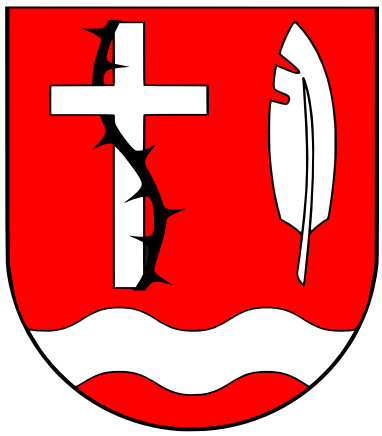


PLAN OGÓLNY

GMINY ZABRODZIE

UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr Agata Watoła

inż. Agata Waś

mgr inż. Karolina Wojciechowska

październik 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
2. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY....7
3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU....8
4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH....9
5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY....10
6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN....11
7. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (T.J. DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292 Z PÓŹN.ZM.), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ....12
8. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE....13
9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI..14
10. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE....14
11. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU....14
12. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE....16
13. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM....18
14. 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....38
VI. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY ZABRODZIE..41
VII. ŹRÓDŁA DANYCH....42

I. WSTĘP

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 września 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*, z dniem 1 września 2026 roku 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

Zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn.zm.),

[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* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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).

lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
   h) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
   i) obszary ograniczonego użytkowania,
   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 ograniczonego użytkowania,
g) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji[7],
h) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją[8],
i) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej[9],
j) 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.

[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.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, 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 pierwszy plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, której nowy zakres, zawierający model funkcjonalno-przestrzenny gminy, będzie obligatoryjny dopiero od 1 września 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);

[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).

- **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,
  - 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.

2. 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

[12] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 13 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).

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 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.

3. 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),

[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).

[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. z 2021r. 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).

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

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, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielofunkcyjne z zabudową zagrodową z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 60% do 95%, 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.

4. 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 (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 960 z późn.zm.).

5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

W granicach gminy Zabrodzie, zgodnie z informacjami pozyskanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie[22], nie ma zlokalizowanych stref ochronnych ujęć wód. 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.

[22] 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.

6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN [23]

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 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[24]

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

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

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

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[25]

Na części złóż, ustalono tereny i obszary górnicze. Plan ogólny wyznacza w granicach terenów złóż strefy górnictwa (SG) lub strefy otwarte (SO) dla których w profilu dodatkowym określono wyłącznie teren zieleni urządzonej.

7. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (T.J. DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292 Z PÓŹN.ZM.), 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

[25] Tamże.

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, w tym nieczynny cmentarz ewangelicki lokalizuje się w granicach stref planistycznych cmentarzy – SC. 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.

8. 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[26], 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.

[26] 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.)

9. 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.

10. 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[27] 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.

11. 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.

Usługi **edukacji publicznej** oferują:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Zabrodziu,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Adelinie,

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

- 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[28] 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.

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

W audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego[29] zidentyfikowano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego, gdzie na terenie gminy Zabrodzie zidentyfikowano łącznie sześć typów krajobrazu – wód powierzchniowych, bagienno-łąkowe- głównie bezleśne, leśne, wiejskie, górnicze, komunikacyjne, które zawierają w sobie 11 podtypów, zgodnie z tabelą poniżej.

[28] 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.).

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

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.

13. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM[30]

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.

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).

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

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.

14. 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.[31] 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[32] osób. Przyjęta do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową prognozowana liczba mieszkańców gminy, powiększona o wskazane w przepisach 5%, wynosi:

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

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.[33]

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]

[31] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start.
[32] *https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html#*
[33] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – 21 lipca 2025 r.

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**,
PUM_{2024} - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi =**204 780 m^2**,
P_{2044} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca = **46,9 m^2/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 *os*.<*Ch*<3311 *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:

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

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

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[34], która wynosi 1404 m^2 ,
5) wielkości prognozowanego 1 gospodarstwa domowego na terenie gminy Zabrodzie równa 2,4 osoby; Wg GUS[35] Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym dla 2044 roku będzie wynosiła dla woj. mazowieckiego ogółem 2,438 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 uwzględniając ok. 20% powierzchni terenu pod obsługę komunikacyjną oraz prognozowanych typów zagospodarowania zabudowy wielofunkcyjnej najbardziej pożądanych z punktu widzenia rozwoju przestrzennego gminy. Na tej podstawie wartość wskaźnika w strefie

$$SW\ W_{kor} = 35{,}4$$

$$SJ\ W_{kor} = 13{,}8$$

$$SZ\ W_{kor} = 9{,}7$$

- 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

$$SW = 0{,}6$$

$$SJ = 0{,}7$$

$$SZ = 0{,}5$$

[34] 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,

[35] *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*

Tabela 4 Wartość przyjętych wskaźników dla stref

strefa	I	Wkor	Wprog
SW	0,7	35,4	0,6
SJ	0,1	13,8	0,7
	0,3		
	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 476,0102 ha. Badania dokonano w skali pojedynczej działki ewidencyjnej, dzięki czemu zidentyfikowano także luki w zabudowie istniejącej o małej powierzchni. Część terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach pod zabudowę mieszkaniową a znajdujących się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, została przeznaczona pod strefę SO w wyniku uzgodnień z PGW Wody Polskie, ale nadal jest ujęta w liczeniu chłonności terenów niezabudowanych.

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., a następnie zaktualizowano o dane pozyskane po etapie opiniowania i uzgadniania tj. aktualne na wrzesień 2026r.

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 2547 osób realizując tym samym 83,2% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

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

$$\boldsymbol{Ch_{mpzp+ouz} = \ [2547\ os.] = 83,2\%\ ZAP}$$

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 został spełniony i wynosi 83,2 % zapotrzebowania na nową zabudowę. W związku z możliwością wskazania do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest sposobność wskazania nowych terenów inwestycyjnych o chłonności maksymalnie 46,8% zapotrzebowania, tj. 1192 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 231,32 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	0,0408	0,1			0	0
	15,4404	0,3	244	24	1	269
	589,5226	0,5	1175	674	998	2847
SW	10,7629	0,7			160	160
SZ	0,026	0,4			0	0
	14,1394	0,5	1	1	32	34

Źródło: obliczenia własne

Sumaryczna chłonność wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w Planie ogólnym gminy Zabrodzie wynosi 3310 osób i stanowi 129,96% zapotrzebowania.

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

Ch = 3310 [os.]

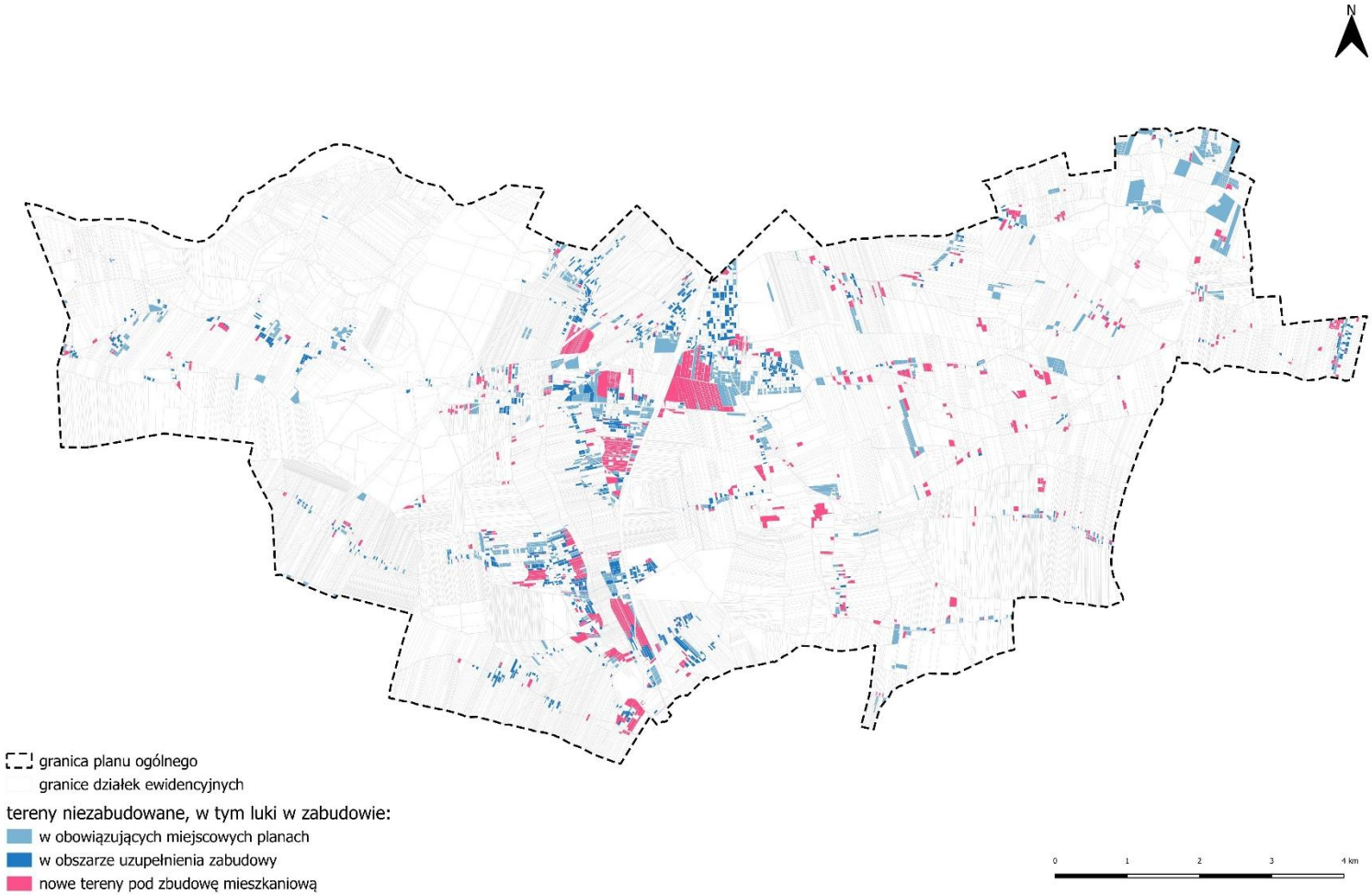
70% ZAP < Ch < 130% ZAP

1783 < 3310 < 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.

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.
2) w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową 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.
3) w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w pkt. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z powyższym łączna chłonność terenów niezabudowanych na obszarze całej gminy nie powinna być mniejsza niż 1783 osoby ani większa niż 3311 osób. Chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie szacuje się na 2547 osób, co oznacza, że wartość ta mieści się w przedziale określonym w art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach projektu planu ogólnego gminy Zabrodzie możliwe jest zatem wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej, również na innych obszarach niż objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy, oraz zasad określonych w art. 13d tej ustawy.

Przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach projektu planu ogólnego gminy Zabrodzie w pierwszej kolejności przeanalizowano wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod kątem możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej. Na terenie gminy Zabrodzie, na etapie sporządzania planu ogólnego, obowiązują 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Chłonność obowiązujących planów w zakresie niezabudowanych terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe szacuje się na około 1419 mieszkańców. Dwa z czterech obowiązujących planów miejscowych zostały uchwalone przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku i to na ich podstawie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej. Część ustaleń zawartych w tych planach może być

nieaktualna w odniesieniu do uwarunkowań, np. przyrodniczych lub infrastrukturalnych, potrzeb inwestycyjnych mieszkańców, a nawet polityki przestrzennej gminy. Szczególnie istotnym problemem są tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Uwzględniając powyższe okoliczności, projekt planu ogólnego, zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności przenosi ustalenia obowiązujących planów miejscowych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, respektując tym samym ich zapisy, a jednocześnie uwzględniając politykę przestrzenną gminy w zakresie ostatecznego zasięgu stref mieszkaniowych lub zagrodowych (z zastrzeżeniem niepowiększania ich zasięgów względem obowiązujących planów ze względu na bilans zagospodarowania terenów), jak również docelowej funkcji zabudowy na danym obszarze (jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej).

Należy również podkreślić, że równie istotnym czynnikiem jak obowiązujące plany miejscowe jest aktualny stan nieruchomości, rozumiany jako obszary, na których istnieje już zabudowa. Znaczna część obowiązujących planów odbiega ponadto od stanu faktycznego, co wynika z innych działań niezwiązanych bezpośrednio z planowaniem przestrzennym, takich jak wznowienie granic działek ewidencyjnych, zmiana klasyfikacji użytków czy realizacja innych inwestycji (np. drogowych) na podstawie dokumentów innych niż plan miejscowy, umożliwiających przeprowadzenie tych inwestycji. Z tego względu, mimo obowiązywania planu miejscowego na danym obszarze, w wielu miejscach konieczne było wprowadzenie korekt przebiegu granic poszczególnych stref, najczęściej o charakterze kosmetycznym. Ponadto na obszarze gminy Zabrodzie, poza terenami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, wydano decyzje o warunkach zabudowy, na podstawie których uzyskano pozwolenia na budowę, a następnie zrealizowano inwestycje. Projekt planu ogólnego uwzględnia również tego rodzaju istniejącą zabudowę, znajdującą potwierdzenie w materiałach kartograficznych, w szczególności na mapie ewidencyjnej, a także w bazach danych obiektów topograficznych BDOT500 oraz BDOT10K, aktualnych zgodnie z przepisami na dzień opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego (licencja na zbiór danych bazy danych EGIB z dnia 07.09.2026 roku).

Kolejnym czynnikiem przemawiającym za wyznaczeniem stref z zabudową mieszkaniową lub zagrodową były wnioski i uwagi zgłoszone do projektu planu ogólnego w toku prowadzonej procedury. W wyznaczonym terminie do projektu planu ogólnego wpłynęło 708 wniosków, obejmujących około 1909 działek ewidencyjnych. Blisko 93% działek objętych wnioskami dotyczyło wyznaczenia stref związanych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową. Z kolei do projektu planu zgłoszono 340 uwag, odnoszących się do około 707 działek ewidencyjnych. Ponad 79% działek objętych uwagami dotyczyło możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej. Można zatem stwierdzić, że zainteresowanie wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Zabrodzie jest bardzo duże.

Wnioski złożone w trakcie procedury obejmowały około 1134 ha nowych terenów mieszkaniowych, natomiast uwagi zgłoszone podczas konsultacji społecznych dotyczyły około 334 ha nowych terenów mieszkaniowych. Uwzględnienie wszystkich obszarów objętych wnioskami o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, w skrajnym przypadku, zwiększyłoby chłonność gminy o dodatkowe 7,1 tys. mieszkańców. Część tych obszarów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg i infrastruktury technicznej, a także poza terenami wyłączonymi z możliwości zabudowy na podstawie przepisów odrębnych. Oznacza to, że w wielu przypadkach realizacja zabudowy byłaby możliwa przynajmniej w części, gdyby nie ograniczenia wynikające z bilansu zagospodarowania przestrzennego oraz limitowanej możliwości powiększania obszarów uzupełnienia zabudowy.

Rozbieżności pomiędzy oczekiwaniami mieszkańców, wyrażonymi we wnioskach i uwagach, a możliwościami wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych okazały się na tyle znaczące, że znaczna

część zgłoszonych wniosków i uwag nie mogła zostać uwzględniona. Kryteria zastosowane przy ich rozpatrywaniu musiały mieć charakter selektywny i hierarchiczny, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów o największym uzasadnieniu planistycznym oraz najwyższym stopniu zgodności z istniejącą strukturą osadniczą. W praktyce wiązało się to z koniecznością nieuwzględnienia wielu uwag, które, mimo potencjalnej możliwości realizacji zabudowy, nie mieściły się w dopuszczalnym bilansie terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej.

Pomimo wskazanych ograniczeń celem projektu planu ogólnego było uwzględnienie możliwie największej liczby wniosków i uwag. W rezultacie w całości lub częściowo uwzględniono około 49% wniosków oraz około 34% uwag dotyczących zabudowy mieszkaniowej, w przeliczeniu na działki ewidencyjne. Nowe strefy mieszkaniowe lub zagrodowe, wynikające ze zgłoszonych wniosków i uwag, wyznaczono zgodnie z zasadami sporządzania planów ogólnych, z uwzględnieniem bilansu zagospodarowania terenu.

Podsumowując, ze względu na bilans zagospodarowania terenu gmina Zabrodzie mogła przeznaczyć nowe obszary pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową dla 1192 osób. Przy wyznaczaniu stref związanych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową gmina kierowała się następującymi zasadami:

1) Uwzględnienie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy w zakresie ostatecznego zasięgu stref mieszkaniowych lub zagrodowych (z zastrzeżeniem niepowiększania ich zasięgów względem obowiązujących planów ze względu na bilans zagospodarowania terenów), a także docelowej funkcji zabudowy na danym obszarze (jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej).
2) Uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania na podstawie materiałów kartograficznych, w tym między innymi mapy ewidencyjnej, aktualnej zgodnie z przepisami na dzień opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego.
3) Uwzględnienie wniosków i uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego w możliwie najszerszym, uzasadnionym zakresie, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z bilansu zagospodarowania terenu oraz możliwości powiększania obszarów uzupełnienia zabudowy.

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.

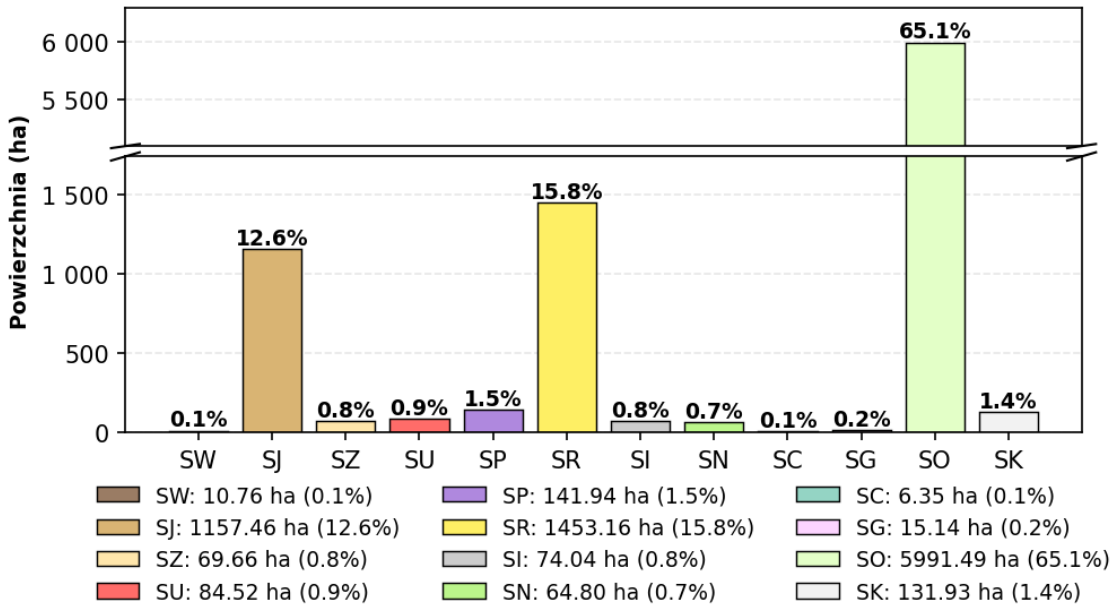
Niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym dla powierzchni ograniczających zabudowę (stref BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych. Informacje dotyczące

Lotniczych Urządzeń Naziemnych i związanych z nimi stref BRA umieszczone są na stronie internetowej Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Na terenie gminy Zabrodzie jej zachodnia część znajduje się w zasięgu strefy ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN). Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy (do 165 m n.p.m., 170 m n.p.m. oraz 175 m n.p.m.), dotyczą jedynie turbin wiatrowych w otoczeniu radaru meteorologicznego Legionowo (lotnicze urządzenie naziemne „LUN", o numerach z rejestru MET/N/B/4082/0/2009).

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, a także funkcji rekreacyjnej, 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 28SJ, 84SJ, 304SJ, 336SJ, 350SJ 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, 108SJ, 112SJ, 113SJ, 116SJ, 289SJ, 291SJ, 300SJ, 303SJ, 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 359SJ, 360SJ, 361SJ określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,3	30%	12m	40%

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, 386SJ, 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, 117SJ, 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 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, 33 SU) 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, 43SU, 45SU, 46SU, 47SU 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, 44SU, 48SU 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.

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, w tym 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, za wyjątkiem stref 1SR, 2SR, 4SR, 8SR, 12SR, 13SR, 14SR, 15SR dla których dopuszczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, 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. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej dla wszystkich stref poza strefą 9SO oraz strefami SO wyznaczonymi na obszarach Natura 2000 i obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i udokumentowanych złożach kopalin (37SO, 63SO, 71SO, 72SO, 77SO, 81SO, 91SO, 93SO) dla których określono w profilu dodatkowym wyłącznie 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, a także strefy 88SO 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 terenu drogi zbiorczej, terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii, terenu usług turystyki, terenu zieleni urządzonej, terenu lasu, terenu zieleni naturalnej, terenu wód, za wyjątkiem strefy 1SK obejmującej teren kolejowy dla której dopuszczono w profilu dodatkowym teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren 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*[36] 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 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.

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

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*.[37]

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, za wyjątkiem lasów które są objęte zgodą, uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabrodzie (uchwała Rady Gminy w Zabrodziu Nr XXXII/92/94 z dnia 3 lutego 1994 r., Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 4 poz. 19 z dnia 28-03-1994 r.), który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, grunty rolne klas I-III za wyjątkiem pojedynczych przypadków spełniających § 1 ust. 6 w/w rozporządzenia, 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.

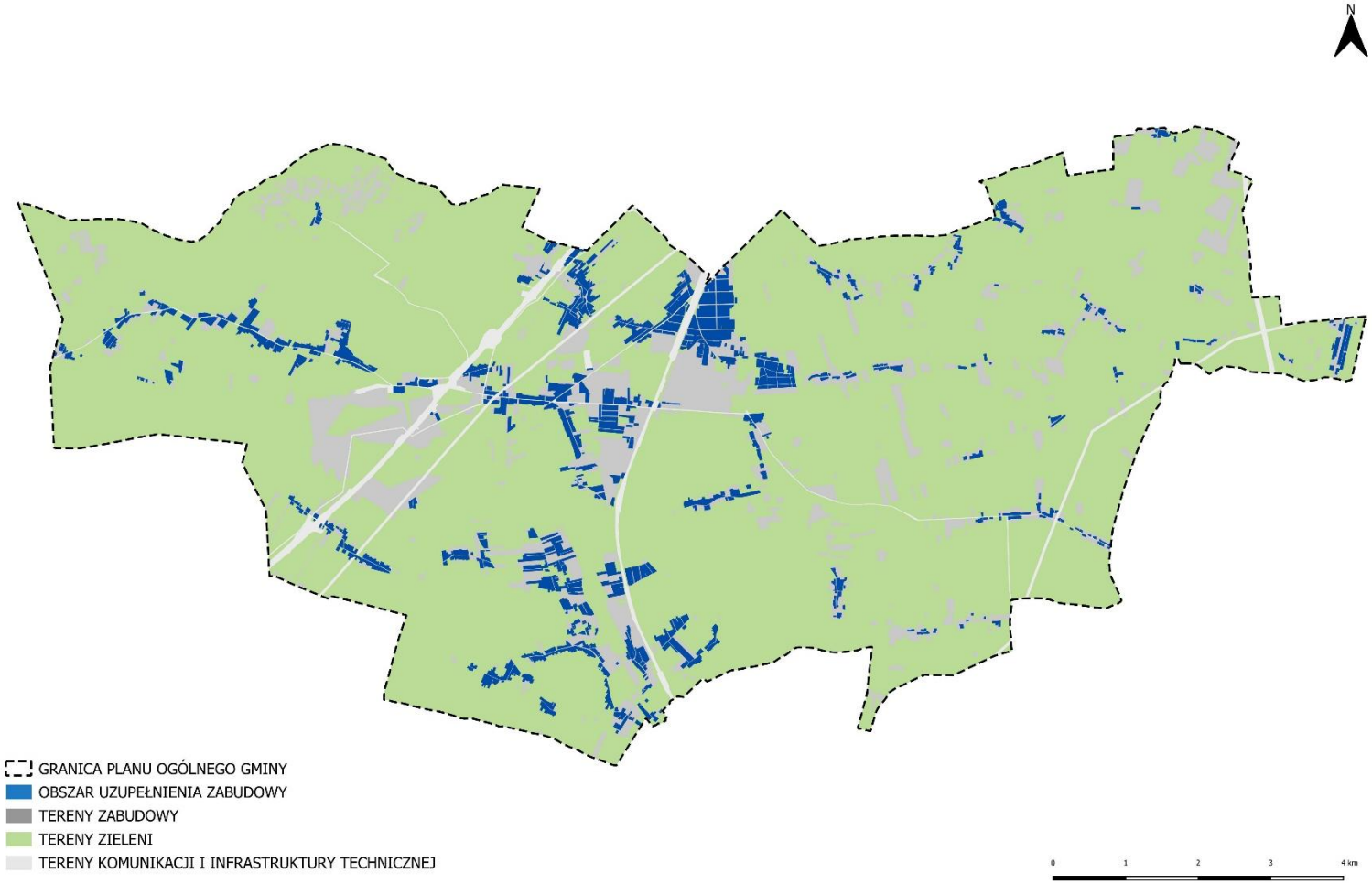
Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, istnieje możliwość poszerzenia bazowego OUZ. W przypadku gminy Zabrodzie są to dodatkowe 169,9 ha.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych obszary uzupełnienia zabudowy zdecydowano rozszerzyć o 169,89 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 469,77 ha i przedstawiony został na rysunku nr 2.

[37] 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

Projekt Planu ogólnego gminy Zabrodzie został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

1) Rada Gminy Zabrodzie podjęła Uchwałę Nr IV/29/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. Rady Gminy Zabrodzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Zabrodzie;
2) w okresie od 27 stycznia do 17 lutego 2025 r. zbierano wnioski;
3) 24 stycznia 2025 r. zostały opublikowane materiały informacyjne na stronie internetowej Gminy w Biuletynie Informacji publicznej urzędu gminy Zabrodzie (https://samorzad.gov.pl/web/gmina-zabrodzie/plan-ogolny), obwieszczenie w prasie „Nowy Wyszkowiak", obwieszczenia na tablicach informacyjnych we wszystkich sołectwach. Wszystkie materiały informacyjne dotyczące projektu Planu ogólnego zostały opublikowane na stronie internetowej Gminy Zabrodzie (https://samorzad.gov.pl/web/gmina-zabrodzie/plan-ogolny). Na stronach tych można również znaleźć informacje na temat tego czym jest plan ogólny oraz wszystkich przeprowadzonych etapach procedury planistycznej.
4) W dniu 07.05.2025r. zawiadomiono właściwe organy opiniujące i uzgadniające o rozpoczęciu procedury składania wniosków do projektu planu ogólnego gminy.
5) 30 kwietnia 2026 r. projekt Planu ogólnego gminy Zabrodzie, zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), skierowany został do zaopiniowania i uzgodnienia.
6) 25 czerwca 2026 r. projekt Planu ogólnego gminy Zabrodzie, zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skierowany został do ponownego uzgodnienia z: Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.
7) 24 lipca 2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu ustawowych konsultacji społecznych dotyczących projektu Planu ogólnego gminy Zabrodzie. Projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, wykazem wniosków oraz wnioskami złożonymi od 27 stycznia do 17 lutego 2026 r. udostępniono na stronie internetowej https://samorzad.gov.pl/web/gmina-zabrodzie/plan-ogolny oraz w siedzibie Urzędu Gminy Zabrodzie, ul. Wł. St. Reymonta 51, 07-230 Zabrodzie, w godzinach pracy urzędu przez cały okres trwania ustawowych konsultacji społecznych.
8) Ustawowe konsultacje społeczne prowadzone były od 24 lipca 2026 r. do 20 sierpnia 2026 r. i zgodnie z art. 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmowały: zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta:
   a) spotkanie otwarte dla wszystkich zainteresowanych z możliwością połączenie zdalnego podczas spotkania, które odbyło się w dniu 3 sierpnia 2026r. o godz. 17:00 w Gminnym Centrum Kultury i Czytelnictwa w Zabrodziu, sala konferencyjna, ul. Reymonta 2, 07-230 Zabrodzie o godz. 17:00 - spotkanie poprzedzone było prezentacją projektu planu ogólnego;
   b) dyżury projektanta które odbyły się w dniach: 4 sierpnia, 11 sierpnia 2026r. w Gminnym Centrum Kultury i Czytelnictwa w Zabrodziu, sala konferencyjna, ul. Reymonta 2, 07-230 Zabrodzie w godz. od 18:00 do 20:00 (dyżury zostały wydłużone tak by obsłużyć wszystkich przybyłych na dyżur zainteresowanych),
   c) aby ułatwić zapoznanie się z dokumentem, przygotowano portal mapowy, dzięki któremu można zapoznać się z ustaleniami projektu, a także wyszukać konkretną działkę lub adres mapowy (portal https://zabrodzie.e-mapa.net/ w zakładce Zagospodarowanie przestrzenne/Plan Ogólny Gminy – PROJEKT oraz Plan Ogólny Gminy – PROJEKT – warstwy dodatkowe.

9) 20 października 2026 r. projekt Planu ogólnego gminy Zabrodzie wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych został przekazany Radzie Gminy do zaopiniowania przez Komisję ładu, porządku publicznego i ochrony środowiska.
10) 22 października 2026 r. projekt Planu ogólnego gminy Zabrodzie wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, został udostępniony w Rejestrze Urbanistycznym i na stronie internetowej: https://samorzad.gov.pl/web/gmina-zabrodzie/plan-ogolny).
11) Projekt Planu ogólnego gminy Zabrodzie wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych został przedłożony do porządku obrad sesji nr XXVIII Rady Gminy Zabrodzie w dniu 29 października 2026 r.

VII. ŹRÓDŁA DANYCH

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna: danych tworzonych dla planu ogólnego, granic działek ewidencyjnych oraz danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt 3 Ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do 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.*

Podstawę do wyznaczenia granicy Planu ogólnego gminy Zabrodzie stanowią granice działek ewidencyjnych pochodzące z bazy danych EGiB, (licencja na zbiór danych bazy danych EGIB z dnia 07.09.2026 roku). Pierwotnie podstawę do wyznaczenia granicy Planu ogólnego gminy Zabrodzie stanowiły granice działek ewidencyjnych pochodzące z bazy danych EGiB, z dnia 06.05.2025 r. – zgodnie z Licencją nr GG.6642.1675.2025_1435_ P. W związku z prowadzonymi przez Starostwo pracami Modernizacyjnymi Ewidencji Gruntów i Budynków dla całego obrębu Słopsk granice gminy uległy zmianie i podstawą stały się w/w granice działek ewidencyjnych z 07.09.2026r.

Geometria obiektów przestrzennych, stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, aktualnych na dzień rozpoczęcia opiniowania i uzgadniania (25 czerwca 2026 r.) pochodzi z poniższych źródeł:

1) Dane dotyczące form ochrony przyrody oraz ich otuliny pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (http://sdi.gdos.gov.pl/wfs).
2) W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dane uzyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych ze zbioru Obszary zagrożenia powodziowego (https://wody.isok.gov.pl/atom_web/atom/NZ_HY_MRP).
3) Dane dotyczące obszarów gruntów zmeliorowanych otrzymano od Wód Polskich, jednak dane te nie zostały zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej.
4) Dane dotyczące terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych ze zbioru System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS (http://cbdgmapa.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer).
5) Dane dotyczące udokumentowanych złów kopalin pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych, ze zbioru System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS (http://cbdgmapa.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer).

6) Dane dotyczące zabytków objętych 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 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168 i 1673), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej pozyskano z krajowego węzła infrastruktury informacji przestrzennej ds. zabytków (https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/) oraz z gminnej ewidencji zabytków gminy Zabrodzie, jednak dane te nie zostały zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej.
7) Dane dotyczące terenów zamkniętych i ich stref ochronnych otrzymano od Polskich Kolei Państwowych. Dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
8) Dane dotyczące przebiegu granic obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
9) Dane dotyczące gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych uzyskano z bazy danych EGiB. Dane te nie zostały zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
10) Dane dotyczące Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego uzyskano z Uchwały Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.