

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr
Rady Gminy Obryte
z dnia

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY OBRYTE



Obryte, 2025 - 2026

I.	WSTĘP	4
II.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OBRYTE	5
1.	Położenie i ogólna charakterystyka gminy Obryte	5
2.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	6
3.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	8
4.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	12
5.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	17
6.	Obszary gruntów zmeliorowanych	20
7.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	22
8.	Strefy ochronne ujęć wody	22
9.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	22
10.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	23
11.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	23
12.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	24
13.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	24
14.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	31
15.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	31
16.	Obszary ograniczonego użytkowania	31
17.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub re mediacji	31
18.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	31
19.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	31
20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	32
21.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	34
22.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	34
23.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	35
23.1	Infrastruktura społeczna	35
23.2	Infrastruktura transportowa	36
23.3	Infrastruktura techniczna	37

24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	39
25. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	45
III. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	48
IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	51
1. Chłonność terenów niezabudowanych na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	51
2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, znajdujących się poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	54
V. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH WYNIKAJĄCYCH Z OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	56
VI. PRZYCZYNY WYZNACZANIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	57
VII. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	60
SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	61
SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	62
SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	104
SU - strefa usługowa.....	139
SG - strefa górnictwa	141
SP - strefa gospodarcza	141
SR - strefa produkcji rolniczej.....	142
SI - strefa infrastrukturalna	165
SN - strefa zieleni i rekreacji	166
SC - strefa cmentarzy.....	166
SO - strefa otwarta	167
SK - strefa komunikacyjna	168
VIII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	169

I. WSTĘP

Projekt planu ogólnego gminy Obryte sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr III/23/2024 Rady Gminy Obryte z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Obryte. Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Obryte. Obowiązek sporządzenia planu ogólnego nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Obryte traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obryte przyjęte Uchwałą Nr VII/54/2019 Rady Gminy Obryte z dnia 14 czerwca 2019 r.

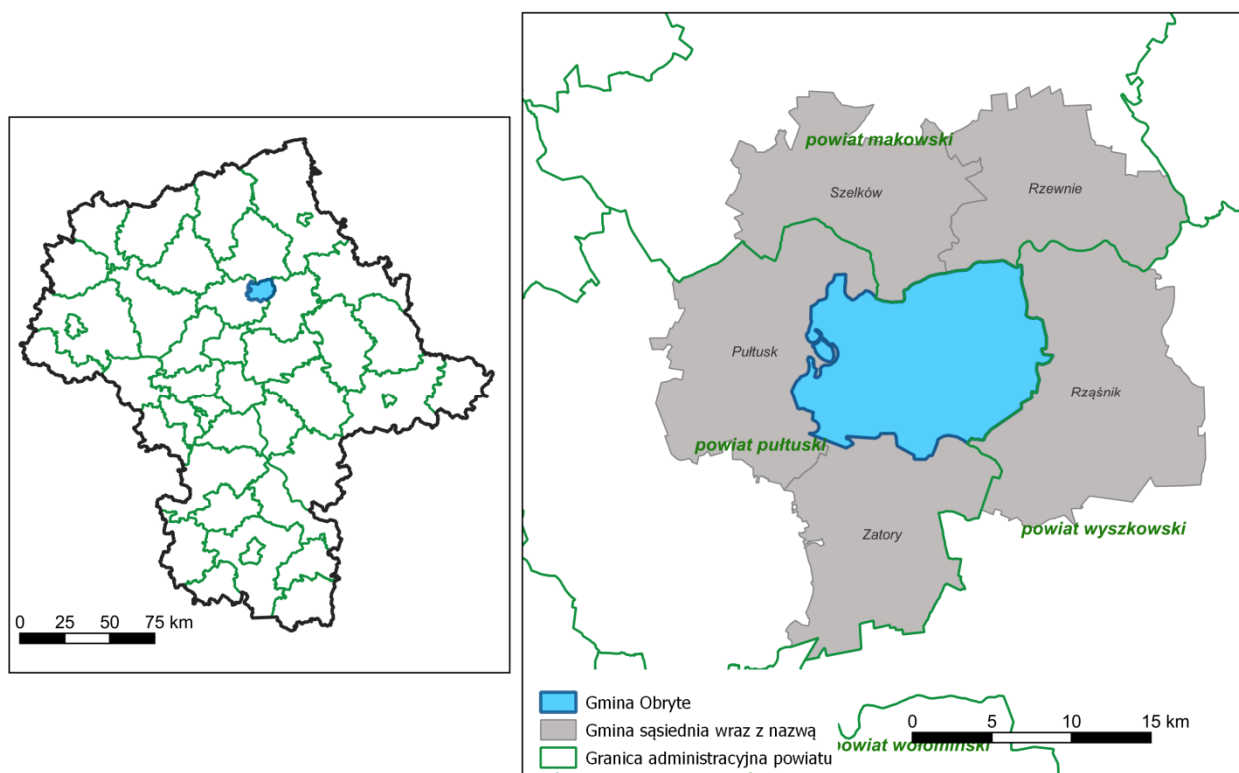
W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zmianami), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) oraz z Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OBRYTE

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Obryte

Gmina Obryte pod względem administracyjnym położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w północno-wschodniej części powiatu pułtuskiego. Przylega do północno-wschodniej granicy powiatu i sąsiaduje z jednostkami:

- gmina Szelków (powiat makowski),
- gmina Rzewnie (powiat makowski),
- gmina Rząśnik (powiat wyszkowski),
- gmina Zatory (powiat pułtuski),
- gmina Pułtusk (powiat pułtuski).

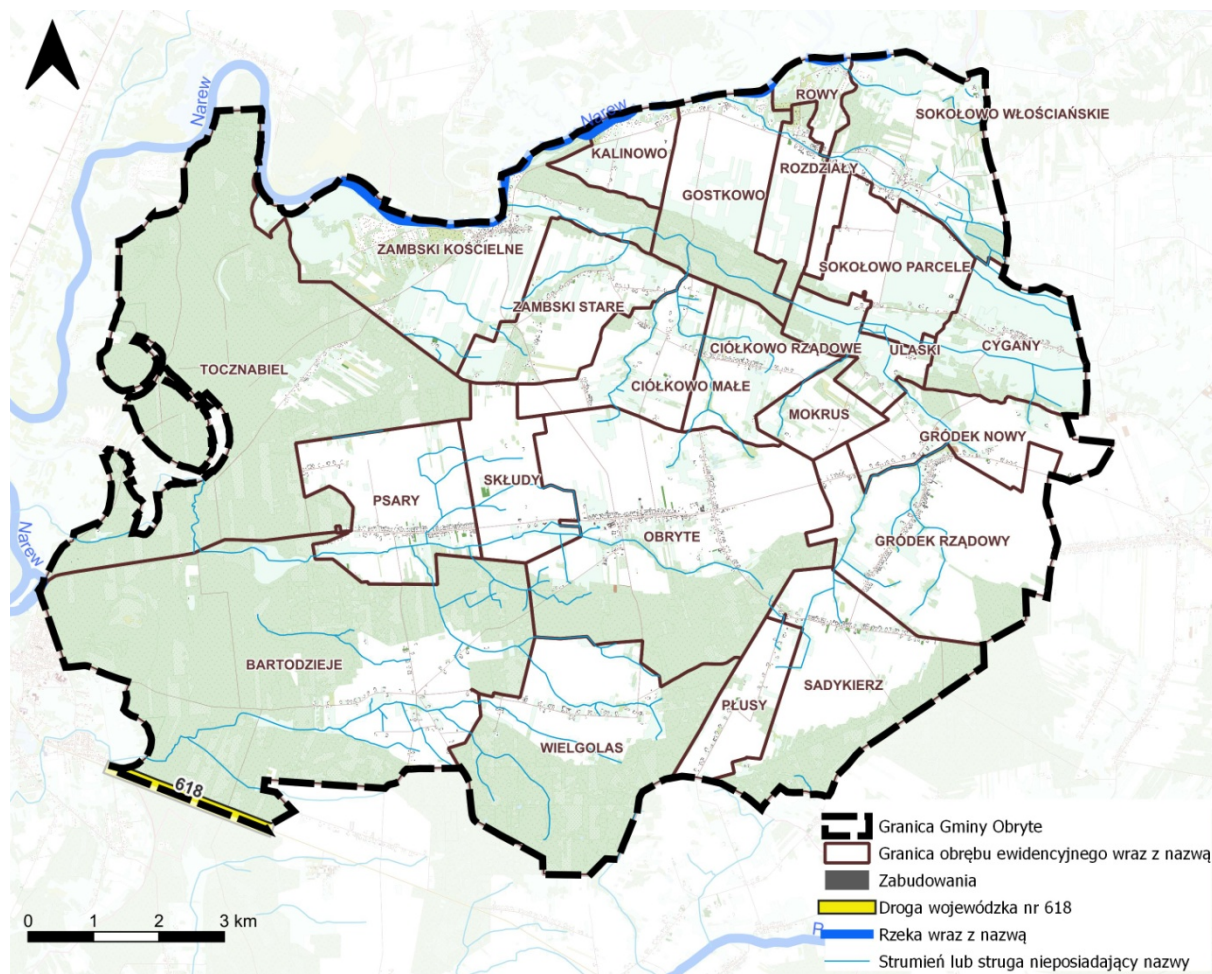


Rysunek 1. Położenie obszaru opracowania na tle sąsiadujących gmin.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Obszar gminy obejmuje powierzchnię 139,73km². W jej granicach wyodrębnione zostały 23 obręby geodezyjne: Bartodzieje, Ciótkowo Małe, Ciótkowo Rządowe, Cygany, Gostkowo, Gródek Nowy, Gródek Rządowy, Kalinowo, Mokrus, Obryte, Płusy, Psary, Rowy,

Rozdziały, Sadykierz, Skłudy, Sokołowo Parcele, Sokołowo Włościańskie, Toczniel, Ulaski, Wielgolas, Zambski Kościelne, Zambski Stare.



Rysunek 2. Jednostki ewidencyjne i topografia gminy Obryte

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Obryte na lata 2025-2035 jest aktualnie w trakcie opracowania. Proces formalnego opracowania dokumentu rozpoczęto Uchwałą Nr VIII/43/2024 Rady Gminy Obryte z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania Strategii Rozwoju Gminy Obryte na lata 2025-2035 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2024 poz. 12269). Projekt Strategii Gminy Obryte

na lata 2025-2035, zgodnie z wymogiem wynikającym z aktualnie obowiązującej ustawy o samorządzie gminnym, określa model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

Model funkcjonalno-przestrzenny zawarty w strategii Gminy Obryte wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego w sposób syntetyczny i uogólniony. Celem modelu jest wyznaczenie priorytetowych obszarów rozwoju oraz pokazanie, jak różne części gminy powinny funkcjonować w przyszłości, zachowując spójność między funkcjami terenów a potrzebami mieszkańców. Zobrazowane elementy przestrzenne należy traktować jako generalne wytyczne, zasięg poszczególnych obszarów różnorodnych pod względem przeznaczenia fragmentów przestrzeni zostaje doprecyzowany w planie ogólnym gminy, a następnie w planach miejscowych.

Zgodnie z w/w modelem funkcjonalno-przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne brano pod uwagę:

- strukturę przestrzenną gminy (w tym istniejącej zabudowy, układu komunikacyjnego oraz funkcji dominujących w różnych częściach gminy),
- rozmieszczenie głównych elementów infrastruktury technicznej i społecznej,
- system powiązań przyrodniczych,

W projekcie planu ogólnego gminy Obryte wyznaczono strefy planistyczne, które są zgodne z modelem funkcjonalno-przestrzennym strategii rozwoju gminy Obryte. Jego uwzględnienie w planie ogólnym gminy Obryte zapewnia spójny rozwój urbanistyczny, zgodny z przyjętymi założeniami strategicznymi.

Sposób uwzględnienia:

W trakcie prac nad planem ogólnym gminy Obryte, uwzględniając model funkcjonalno-przestrzenny zawarty w projekcie Strategii Gminy Obryte na lata 2025-2035, wyznaczono:

- strefy planistyczne otwarte (SO), umożliwiające ochronę wartości przyrodniczych na terenach objętych formami ochrony przyrody (rezerwaty przyrody, Obszary Natura 2000, pomniki przyrody), a także w miejscach występowania komponentów współtworzących ponadlokalny system przyrodniczy (korytarz ekologiczny Doliny Środkowej Narwi, korytarze lokalne, płaty lokalne),
- strefy planistyczne otwarte (SO) umożliwiające rozwój odnawialnych źródeł energii na terenach położonych w oddaleniu od obszarów Natura 2000 t.j. we wschodniej części gminy,
- strefy planistyczne gospodarcze (SP) i strefy usługowe (U) zwiększające dostępność terenów inwestycyjnych głównych (Obryte) i najważniejszych (Zambski Kościelne, Sokołowo Włociańskie, Psary, Gródek Rządowy) ośrodków funkcjonalnych,

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefy usługowe (U) dla głównych rejonów funkcjonowania i rozwoju potencjału mieszkaniowego i obsługi ludności,
- strefę komunikacyjną (SK) dla drogi wojewódzkiej nr 618 oraz pozostałe strefy planistyczne dla dróg kategorii zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, które w ramach profilu podstawowego umożliwiają realizację terenów komunikacji,
- strefy infrastrukturalne (SI) dla terenów istniejącej infrastruktury, takiej jak ujęcia wód podziemnych, stacje uzdatniania wody oraz tereny funkcjonujących oczyszczalni ścieków.

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

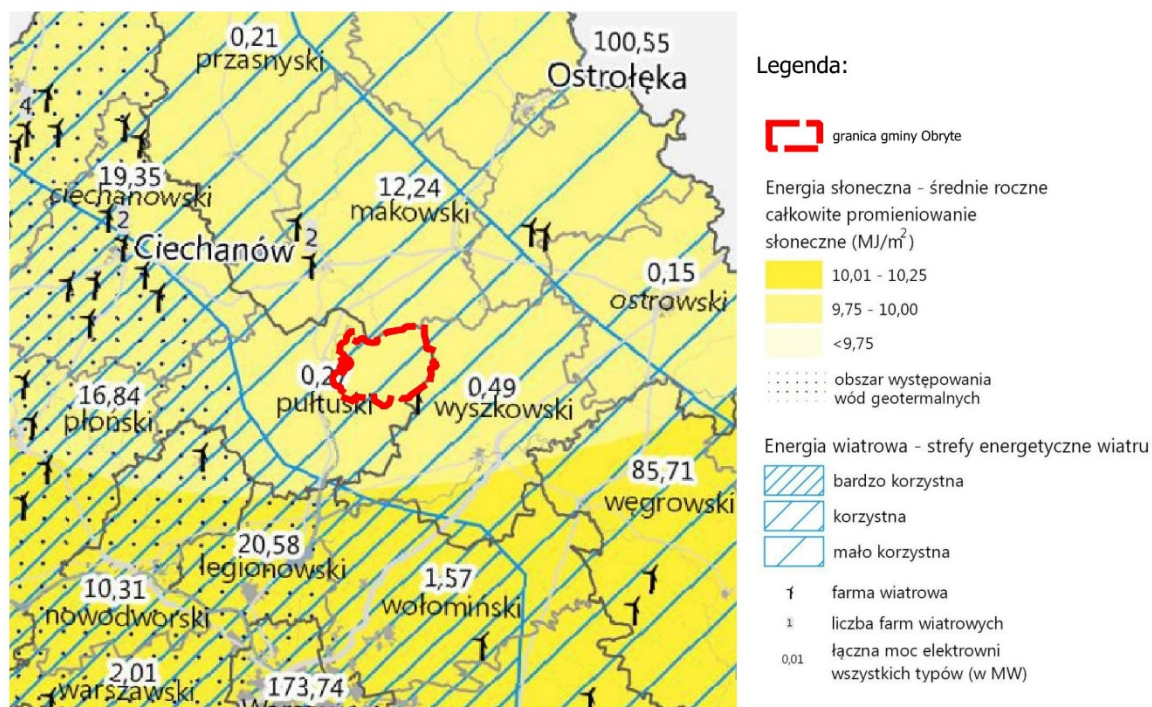
Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku, obszar gminy Obryte, ze względu na położenie w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast oraz ścisłe powiązanie z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu zakwalifikowano do *wiejskiego obszaru funkcjonalnego uczestniczącego w procesach rozwojowych*. Obszary te charakteryzują się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i tym samym ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu. W gminach zlokalizowanych na tych terenach zauważalne jest zjawisko suburbanizacji oraz zatracania ich wiejskiego charakteru związanego z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych.

Zgodnie z wnioskiem Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2025 r. (OTC-UO-420.01.2025.MS) dla obszaru gminy Obryte wniesiono o uwzględnienie następujących zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego:

- Ustalenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym poziomu regionalnego:
 - przebudowy drogi wojewódzkiej nr 618 relacji Gołtymin – Wyszaków – zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- Określenie działań mających na celu:
 - ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
 - wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
 - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
 - zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.);
 - właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi na obszarach objętych ochroną prawną;

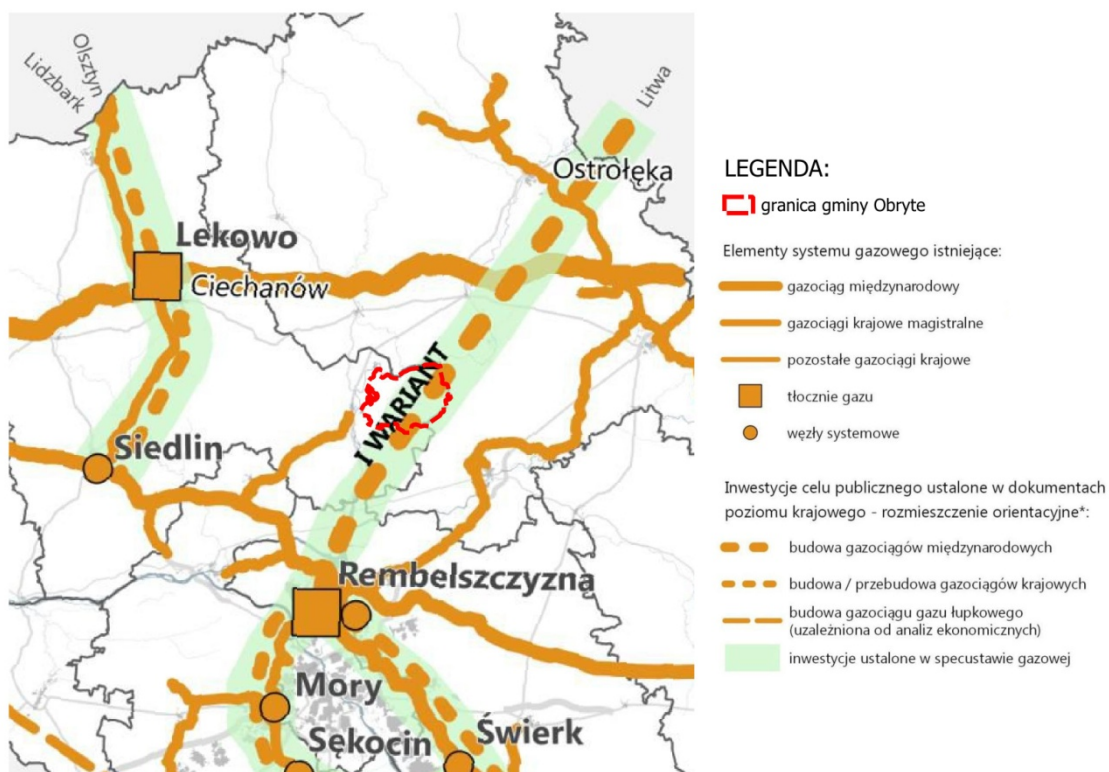
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- ochronę głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych);
- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, w tym rezerwatów przyrody Bartnia i Popławy, pomników przyrody i obszaru Natura 2000 Puszcza Biała;
- uwzględnienie zapisów wynikających z planu zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 Puszcza Biała;
- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych);
- wykorzystanie map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz ograniczanie zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- budowę i rozbudowę systemów wodociągowo – kanalizacyjnych, a także sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawę jakości powietrza poprzez zamianę paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii;

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego największe potencjalne możliwości rozwoju OZE w województwie mazowieckim związane są z wykorzystywaniem biomasy, która może być używana zarówno do bezpośredniego spalania, jak i produkcji biopaliw oraz biogazu. W całym regionie istnieje możliwość wykorzystywania energii słonecznej – przede wszystkim do podgrzewania wody użytkowej, lecz także na potrzeby rolnicze i lokalnej produkcji energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych. Gmina Obryte ma również korzystne uwarunkowania do rozwoju energetyki wiatrowej.



Rysunek 3. Potencjał energetyki odnawialnej w rejonie gminy Obryte
 Źródło: PZPWM, Ryc. 19. Potencjał energetyki odnawialnej

W celu dalszej poprawy bezpieczeństwa gazowego Polski, a tym samym województwa mazowieckiego i Warszawy, planowana jest budowa gazociągu międzysystemowego Polska-Litwa, integrującego systemy gazowe krajów Unii Europejskiej w basenie Morza Bałtyckiego. Inwestycja ta – posiadająca status projektu o znaczeniu wspólnotowym – będzie realizowana we wschodniej części województwa mazowieckiego. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Tabela 5.2. *Inwestycje celu publicznego w zakresie systemów energetycznych*) przez wschodnią część gminy Obryte przebiega jeden z wariantów („I wariant”) planowanego gazociągu.



Rysunek 4. System gazowy wysokiego ciśnienia w rejonie gminy Obryte
Źródło: PZPWM, Ryc. 17. System gazowy wysokiego ciśnienia

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uwzględnia również inwestycje celu publicznego w zakresie gospodarki odpadami, których realizacja wynika z wojewódzkiego planu gospodarki odpadami. Aktualnie obowiązującym dokumentem jest Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2030 (Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 9/25 z dnia 25 lutego 2025 r.). W Planie inwestycyjnym dla województwa mazowieckiego, stanowiącym załącznik nr 1 w/w dokumentu wskazano na obszarze gminy Obryte budowę punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK).

Sposób uwzględnienia:

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono zadania i kierunki działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, poprzez:

- dążenie do utrzymania ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych podczas wyznaczania stref planistycznych,
- kierowanie się priorytetem wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych,

- ograniczenie możliwości wprowadzenia nowego zainwestowania w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- sprzyjanie rozwojowi odnawialnych źródeł energii, poprzez wprowadzenie w profilu dodatkowym tych stref otwartych (SO), które nie stanowią rejonów najcenniejszych pod względem przyrodniczym, możliwości lokalizowania OZE,
- ograniczenie możliwości wprowadzenia nowych obiektów budowlanych na obszarach specjalnej ochrony ptaków Puszcza Biała i Dolina Dolnej Narwi,
- ograniczenie możliwości wprowadzenia nowych obiektów budowlanych na terenie rezerwatów przyrody Bartnia i Popławy,
- utrzymanie odpowiedniej rezerwy terenu dla ewentualnej budowy gazociągu międzynarodowego, poprzez wprowadzenie stref otwartych (SO) we wschodniej części gminy,
- wyznaczenie strefy infrastrukturalnej (SI) dla działki nr 260/28 w Obrytem, dla punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych funkcjonującego na terenie oczyszczalni ścieków.

4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Obryte obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody są:

- Obszar Natura 2000 Puszcza Biała (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB140007.B), o powierzchni 83779,7400 ha, który położony jest w województwie mazowieckim na terenie 5 powiatów: ostrowskiego, wyszkowskiego, pułtuskiego, ostrołęckiego i legionowskiego. Zasięg obszaru obejmuje teren 15 gmin. Obszar położony jest na terenie dwóch makroregionów fizyczno-geograficznych: Niziny Północnomazowieckiej i Niziny Północnopodlaskiej. Obejmuje też w niewielkim zakresie północne obrzeża makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej. Znakomita większość terenu Puszczy Białej to mezoregion Międzyrzecza Łomżyńskiego, obejmujący morenową i sandrową wysoczyznę położoną pomiędzy dolinami dwóch dużych nizinnych rzek: Bugu i Narwi. W obszarze Natura 2000 Puszcza Biała PLB 140007 stwierdzono 20 lęgowych gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Wśród 11 gatunków uznanych za przedmioty ochrony aż 9 jest umieszczonych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Wśród gatunków objętych ochroną wyróżnia się: Bocian czarny, Bocian biały, Trzmielojad, Bielik, Błotniak stawowy, Orlik krzykliwy, Derkacz, Żuraw, Lelek, Zimorodek, Dzięcioł czarny, Dzięcioł średni, Lerka, Świergotek polny, Jarzębka, Gąsiorek, Ortolan, Dudek, Błotniak łąkowy, Siniak, Rycyk, Krwawodziób.

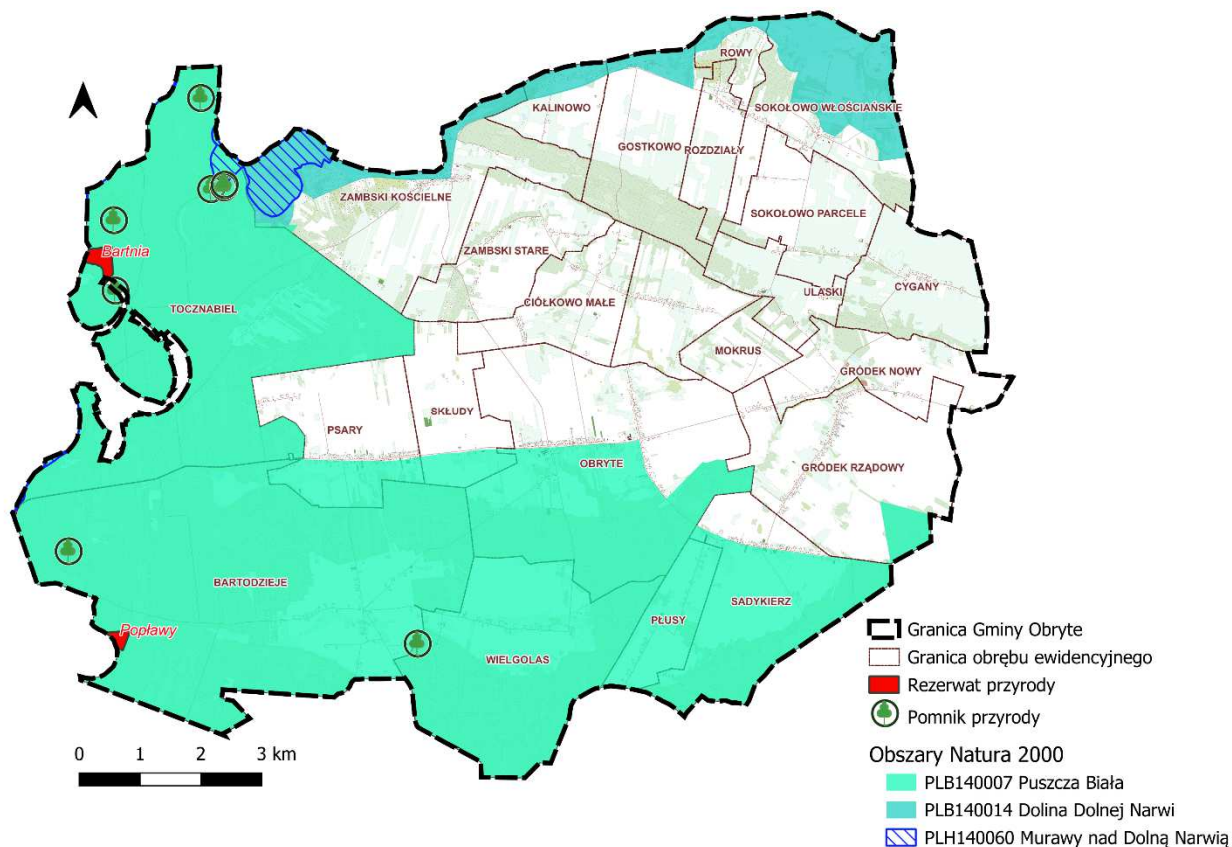
- Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB140014.B), leżący na Nizinie Północnomazowieckiej pomiędzy Łomżą a Pułtuskim - długość nurtu rzeki wynosi ok.140 km, a szerokość doliny zmienia się w zakresie 1,5-7 km. Niemal na całym odcinku rzeka silnie meandruje. Brzegi rzeki są generalnie strome, szerokość nurtu wynosi 80-100 m, występują tu wypłyenia i łachy, liczne są starorzecza. W dolinie występują zadrzewienia wierzbowe i olchowe oraz niewielkie połacie borów sosnowych. Obszary leśne są poprzecinane terenami otwartymi, na których dominują pastwiska. W obszarze PLB140014 zinwentaryzowano 55 gatunków ptaków, w tym 32 jako przedmiot ochrony. Gatunki ptaków stwierdzone w obszarze: Brodziec piskliwy, Zimorodek, Płaskonos, Cyraneczka, Krzyżówka, Cyranka, Krakwa, Gęgawa, Świergotek polny, Bąk, Gągoł, Kulon, Dziwonia, Sieweczka rzeczna, Sieweczka obrożna, Rybitwa Białowąsa, Rybitwa białoskrzydła, Rybitwa czarna, Bocian biały, Błotniak stawowy, Błotniak łąkowy, Kraska, Derkacz, Łabędź krzykliwy, Łabędź niemy, Dzieciół czarny D, Ortolan, Kszyk, Żuraw, Bielik, Gąsiorek, Mewa mała, Rycyk, Lerka, Podróżniczek, Nurogęś, Kania czarna, Rybołów, Batalion, Siewka złota, Zielonka Porzana, Kropiatka, Wodnik, Brzegówka, Rybitwa biała czelna, Rybitwa rzeczna, Jarzębatka, Łęczak, Krwawodziób, Dudek, Dubelt.
- Obszar Natura 2000 Murawy nad Dolną Narwią (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB140060.H) – jest to proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty na podstawie Dyrektywy siedliskowej. Obszar został zaproponowany w oparciu o uchwałę Nr 7 Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie Komisji Europejskiej dokumentu "Lista zmian w sieci obszarów Natura 2000" (M. P. poz. 87). Do terenów proponowanych do włączenia w granice obszaru zastosowanie ma art. 33 ustawy o ochronie przyrody. Obszar ma powierzchnię 1433,8 ha i obejmuje murawy napiaskowe, które są ciepłolubnymi zbiorowiskami trawiastymi, zbliżonymi charakterem do muraw kserotermicznych. Mają zwykle postać niskich, luźnych i dość barwnych zbiorowisk trawiastych. W granicach gminy Obryte Murawy nad Dolną Narwią obejmują obszar o powierzchni 138,3 ha występujący w miejscowości Zambski Kościelne.
- Rezerwat przyrody Bartnia (PL.ZIPOP.1393.RP.1278) obejmujący obszar o powierzchni 14,6 ha, położony blisko koryta Narwi na zachodnim skraju gminy, na skraju Puszczy Białej, w Nadleśnictwie Pułtusk, w leśnictwie Zambski. Znajduje się w obrębie wału nadrzecznego. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu naturalnego drzewostanu sosnowego, stanowiącego potencjalne miejsce lęgowe czapli siwej.

- Rezerwat przyrody Popławy (PL.ZIPOP.1393.RP.131) obejmujący obszar o powierzchni 6,28 ha, położony w pobliżu należącego do miasta Pułtusk osiedla Popławy – skąd pochodzi nazwa rezerwatu. Od zachodu graniczy z gruntami wsi Grabówiec w leśnictwie Grabówiec. Usytuowany jest we wschodniej części uroczyska Popławy. Celem ochrony jest zachowanie starodrzewu sosnowego z bogatym runem.
- Pomniki przyrody:

L.p.	Kod	Nazwa	Data utworzenia	Rodzaj	Położenie
1	PL.ZIPOP.1393.PP.1424022.2379		2008-09-22	Drzewo - Dąb szypułkowy	Nadleśnictwo Pułtusk, Leśnictwo Wielgolas, oddział 215b (73a)
2	PL.ZIPOP.1393.PP.1424022.2380		2008-09-22	Drzewo - Dąb szypułkowy	Nadleśnictwo Pułtusk, Leśnictwo Zambski, oddział 31-a
3	PL.ZIPOP.1393.PP.1424022.2381		2008-09-22	Drzewo - Dąb szypułkowy	Nadleśnictwo Pułtusk, Leśnictwo Zambski, oddział 18-f (194)
4	PL.ZIPOP.1393.PP.1424022.2383		2008-09-22	Wieloobiektowy – 3 dęby szypułkowe	Nadleśnictwo Pułtusk, Leśnictwo Zambski, oddział 31-a
5	PL.ZIPOP.1393.PP.1424022.5109	Dąb Popławek	2021-10-20	Drzewo - Dąb szypułkowy	w Nadleśnictwie Pułtusk w wydzieleniu leśnym 17-13-1-02-142-i-00 na terenie gminy Obryte
6	PL.ZIPOP.1393.PP.1424022.5110		2021-10-20	Drzewo - Dąb szypułkowy	w Nadleśnictwie Pułtusk w wydzieleniu leśnym 17-13-1-02-55-d-00 na terenie gminy Obryte
7	-		2018-08-18	Dąb szypułkowy	Nadleśnictwo Pułtusk, Leśnictwo Zambski, wydzielenie 35i

Tabela 1. Pomniki przyrody w Gminie Obryte.

Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl/>



Rysunek 5. Formy ochrony przyrody występujące w Gminie Obrzyte.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych udostępnionych przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska

Sposób uwzględnienia:

Wyznaczając strefy planistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy wzięto pod uwagę uwarunkowania wynikające z występujących w gminie Obrzyte form ochrony przyrody. W celu utrzymania ochrony obszaru Natura 2000 Puszczą Białą oraz obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi, ograniczono na tych terenach możliwość wyznaczenia obszarów umożliwiających realizację nowej zabudowy i w zdecydowanej większości znalazły się w zasięgu otwartej strefy planistycznej (SO), bez wskazywania profilu dodatkowego stref planistycznych. Tylko w nielicznych przypadkach, po uwzględnieniu ustaleń obowiązującego planu miejscowego, uwzględnieniu istniejącego zainwestowania bądź uzupełnieniu luk w zabudowie położonej wzdłuż głównych dróg danej miejscowości, włączano pojedyncze obszary do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub zabudową zagrodową (SZ). W takiej sytuacji dążono co najmniej do podnoszenia wartości wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W przypadku obszaru Natura 2000

Murawy nad Dolną Narwią rejon ten w całości został włączony do strefy otwartej SO, bez ustalonego profilu dodatkowego.

W projekcie planu uwzględniono występujące w ramach obszarów Natura 2000 stanowiska gatunków chronionych, siedliska ptaków, siedliska przyrodnicze oraz działania ochronne. W wyniku uzgodnienia projektu planu ogólnego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska:

- ograniczono zasięg wybranych stref planistycznych, które wkraczały w ustanowione dla obszarów Natura 2000 działania ochronne;
- dla rezerwatów przyrody wyznaczono odrębne strefy planistyczne ze wskaźnikami uniemożliwiającymi zmianę sposobu ich użytkowania;
- w przypadku stref otwartych wkraczających w zasięg obszarów Natura 2000, na terenie których występują działania ochronne, siedliska ptaków, siedliska przyrodnicze lub rozległe obszary leśne zrezygnowano z ustalania profilu dodatkowego, co ma się przyczynić do ograniczenia możliwości zmiany sposobu użytkowania najcenniejszych obszarów.

Dla dwóch występujących w gminie Obszarów Natura 2000 (Puszcza Biała, Dolina Dolnej Narwi) obowiązują zapisy ustanowionych dla nich Planów zadań ochronnych, które będą musiały być uwzględniane przy ewentualnym zagospodarowaniu terenów wchodzących w zasięg poszczególnych stref planistycznych. W ramach wszystkich stref planistycznych znajdujących się w zasięgu obszarów Natura 2000 w profilu podstawowym lub dodatkowym stref planistycznych określono takie profile jak: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, co powoduje, że w planie ogólnym stworzono planistyczne możliwości do dalszego funkcjonowania terenów cennych dla zachowania siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt. Na kolejnych etapach procesu planistycznego (w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w postępowaniach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy) organ odpowiedzialny za ochronę przyrody będzie analizował i uzgadniał możliwość realizacji nowego zainwestowania w granicach Obszaru Natura 2000. W przypadku braku uzgodnienia zamierzenia inwestycyjnego wprowadzenie w ramach danej strefy planistycznej przeznaczenia terenu innego niż „budowlane” w dalszym ciągu będzie zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Dla występujących w gminie rezerwatów przyrody (Bartnia, Popławy), położonych na obszarze Natura 2000 Puszcza Biała, w planie ogólnym wyznaczono strefę otwartą (SO) bez ustalonego profilu dodatkowego, z określonym wskaźnikiem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%, co stwarza planistyczne możliwości do trwałego ich funkcjonowania.

5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W przestrzeni gminy Obryte występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których zasięg został określony na podstawie map zagrożenia i ryzyka powodziowego. Mapy te zostały sporządzone m.in. dla rzeki Narew.

Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawione są obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:

1. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
2. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
3. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
4. obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku:
 - a. zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - b. zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego,
 - c. zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej.

W przestrzeni gminy Obryte, wzdłuż doliny rzeki Narew, został wyznaczony obszar szczególnego zagrożenia powodzią, który obejmuje swym zasięgiem 1556,39 ha jej powierzchni. Obszar ten stanowi fragment lewobrzeżnej doliny Narwi. Gmina Obryte nie jest chroniona wałami przeciwpowodziowymi, wały przeciwpowodziowe pojawiają się w rejonie miasta Pułtuszka i obejmują tereny osiedla „Popławy”. W Gminie Obryte zagrożenie powodziowe od rzeki Narwi występuje w następujących miejscowościach: Zambski Kościelne, Kalinowo, Gostkowo, Rozdziały, Rowy, Sokołowo Włościańskie, Zimna Woda. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią został również wyznaczony wzdłuż uchodzących do Narwi Dopływu z Zambsk Kościelnych, Dopływu z Gostkowa i wkracza swym zasięgiem w część miejscowości Sokołowo Parcele, Ulaski, Cygany.

Ze względu na brak występowania na terenie gminy Obryte wału przeciwpowodziowego lub budowli piętrzącej, nie występują obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia tego typu budowli.

Dla dorzecza Wisły został przyjęty zaktualizowany Plan zarządzania ryzykiem powodziowym, z którego wynika, że w ramach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, wyznaczonego m.in. w gminie Obryte zidentyfikowano:

- obszar problemowy dla powodzi rzecznej Narew-Pułtusk (W_N_001). Obszary problemowe charakteryzują się najwyższym poziomem zintegrowanego ryzyka powodziowego,
- obszar problemowy dla powodzi rzecznej powstałej w wyniku zniszczenia obwałowań przeciwpowodziowych (A23) Śródkowa Wiśła – Dolna Narew (W_N_002). W rejonie tym nie stwierdzono znaczącego zagrożenia/ryzyka powodziowego na większym terenie oraz nie zidentyfikowano miejsc problemowych.

Sposób uwzględnienia:

Strefy planistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy były wyznaczane z uwzględnieniem zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W planie ogólnym uwzględniono istniejącą zabudowę znajdującą się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczając dla niej odpowiednią strefę planistyczną, bez wskazywania zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy. W planie ogólnym nie wyznaczono w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nowych obszarów umożliwiających lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej.

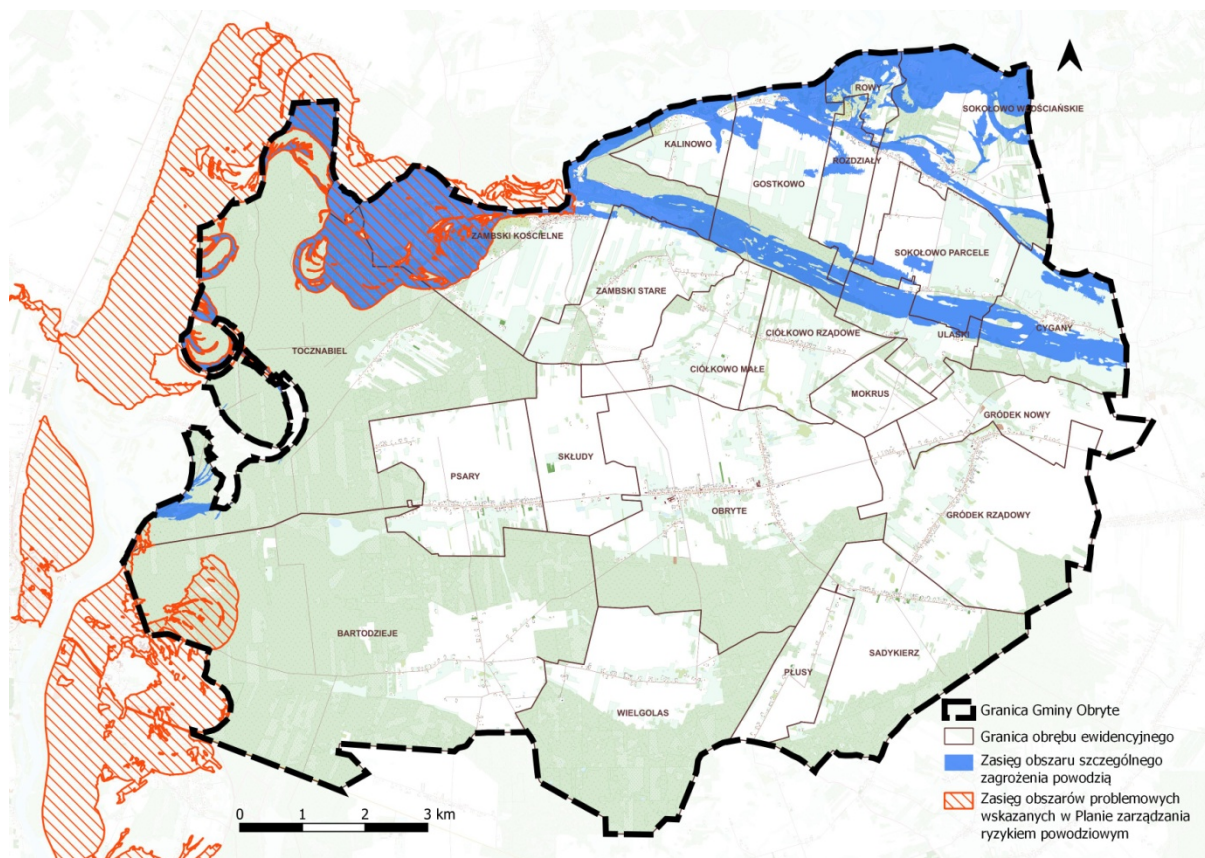
Profil funkcjonalny stref wkraczających swym zasięgiem w granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią jest związany z istniejącą już zabudową i zainwestowaniem, co do której, na podstawie wykazania jej w ewidencji gruntów i budynków, należy domniemywać, że powstała w uzgodnieniu z organem odpowiedzialnym za ochronę przeciwpowodziową. Plan ogólny poprzez włączenie terenów już zabudowanych i zagospodarowanych, które znajdują się w zasięgu zagrożenia powodziowego, do odpowiednich stref planistycznych uwzględnia prowadzoną dotychczas w gminie politykę przestrzenną. Każda wyznaczona w planie ogólnym strefa planistyczna znajdująca się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią inna niż SO, ma w profilu dodatkowym określone funkcje: „teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód”, co będzie powodowało, że nawet brak zgody na realizację jakiegokolwiek kolejnej inwestycji i ustalenie dla danej nieruchomości przeznaczenia „teren zieleni naturalnej” będzie zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

W wyniku uzgodnienia projektu planu ogólnego z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie, uwzględniając uwarunkowanie w postaci zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- ograniczono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy w taki sposób, aby jego granice nie wkraczały w tereny zagrożone powodzią;

- wyłączono możliwość zabudowy terenów zagrożonych zalewem głęboką wodą Q 1% (powyżej 0,5m) oraz zalewem wodą Q 10% (bez względu na głębokość zalewu), czego wynikiem było zmniejszenie powierzchni stref planistycznych, które nie są zainwestowane a swoim zasięgiem wkraczały w granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W wyniku tych zmian w zasięgu obszarów o najwyższym zagrożeniu zalewem plan ogólny uwzględnia zabudowę istniejącą, bez wyznaczania nowych terenów niezabudowanych;
- skorygowano profile dodatkowe niektórych stref planistycznych, które swoim zasięgiem wkraczały w granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w sposób, który uniemożliwia powstawanie zabudowy kubaturowej na terenach zagrożonych powodzią;
- skorygowano profil funkcjonalny stref planistycznych, znajdujących się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, które mimo przeznaczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację zabudowy, nie zostały do tej pory zagospodarowane.

W przypadkach, gdzie strefa planistyczna wkracza w zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zakłada się możliwość dalszej regulacji przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób zapobiegający powstawaniu zabudowy na obszarze zagrożonym powodzią. Wszelkie działania prowadzone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią będą gruntownie analizowane na poziomie planu miejscowego oraz w indywidualnych postępowaniach związanych z uzyskiwaniem decyzji o warunkach zabudowy i wymagają uzyskania odpowiednich zgód i pozwoleń.



Rysunek 6. Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w Gminie Obryte oraz obszarów problemowych wynikających z Planu zarządzania ryzykiem powodziowym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://wody.isok.gov.pl/>

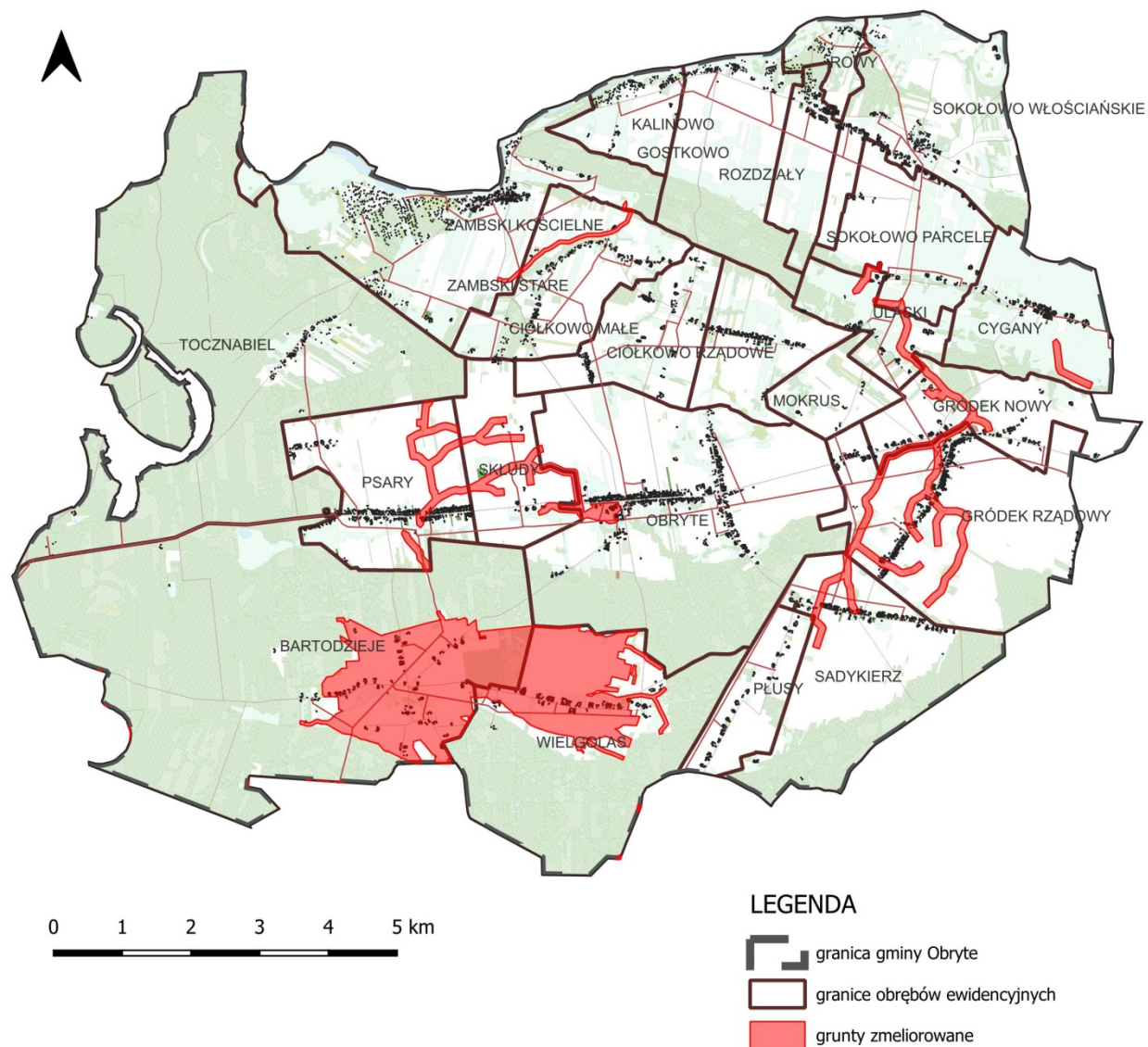
6. Obszary gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby, ułatwienia jej uprawy oraz na ochronie użytków rolnych przed powodzią. Na terenie gminy Obryte największe skoncentrowanie urządzeń melioracyjnych występuje w obrębach ewidencyjnych Bartodzieje i Wielgolas.

Sposób uwzględnienia:

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych. W zagospodarowaniu terenów rolniczych ważne jest utrzymanie sprawności systemu melioracyjnego, związanego z odwadnianiem gleb i terenów podmokłych za pomocą urządzeń melioracji wodnych, jak również nawadniania gleb suchych za pośrednictwem rowów i ciągów drenarskich. Dlatego też dążono aby obszary gruntów zmeliorowanych, na których nie występuje zainwestowanie, zostały włączone do strefy otwartej (SO). W planie ogólnym w nielicznych przypadkach profil funkcjonalny stref związanych z zabudową wkracza swym zasięgiem w granice obszarów gruntów

zmeliorowanych, co wynika z konieczności uwzględnienia istniejącej zabudowy i zainwestowania bądź jest związane z umożliwieniem uzupełnienia luk w tej zabudowie.



Rysunek 7. Położenie urządzeń melioracji wodnych na terenie gminy Obryte
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Zarządu Zlewni

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

Obszar gminy Obryte znajduje się poza zasięgiem udokumentowanych obszarów osuwania się mas ziemnych, t.j. terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów, na których występują te ruchy.

8. Strefy ochronne ujęć wody

W przestrzeni gminy Obryte funkcjonuje pięć gminnych ujęć wód podziemnych: Bartodzieje, Cygany, Gródek Rządowy, Wielgolas i Zambski Kościelne. Dla studni zlokalizowanych w miejscowościach Bartodzieje, Cygany i Gródek Rządowy zostały ustanowione strefy ochrony bezpośredniej:

- studnia nr 1 Bartodzieje – strefa ochronna zlokalizowana na działce 181/2 w obrębie Bartodzieje,
- studnia nr 2 Bartodzieje - strefa ochronna zlokalizowana na działce 181/2 w obrębie Bartodzieje,
- studnia nr 3 Bartodzieje - strefa ochronna zlokalizowana na działce 290/2 w obrębie Bartodzieje,
- studnia Cygany – strefa ochronna zlokalizowana na działce 323/1 w obrębie Cygany,
- studnia nr 1 Gródek Rządowy – strefa ochronna zlokalizowana na działce 411/1 w obrębie Gródek Rządowy,
- studnia nr 2 Gródek Rządowy - strefa ochronna zlokalizowana na działce 420/1 w obrębie Gródek Rządowy,

Strefy ochrony ujęć wód stanowią wygradzony obszar z umieszczoną na ogrodzeniu tablicą informującą o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osobom nieupoważnionym.

Sposób uwzględnienia:

Strefy ochronne ujęć wód zostały objęte infrastrukturalną strefą planistyczną (SI), dla której ustalono podwyższony udział powierzchni biologicznie czynnej, t.j. na poziomie min. 50%.

9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 141 ustawy Prawo wodne obszary ochronne zbiorników wód podziemnych ustanawia Wojewoda na wniosek Wód Polskich, w drodze aktu prawa miejscowego. Są to obszary, na których mogą obowiązywać zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, a przede wszystkim ich jakości. Na obszarach ochronnych może być

zakazane lub ograniczone wykonywanie robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar Gminy Obryte w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka Warszawska” (nieudokumentowany) znajdującego się w utworach trzeciorzędowych o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 250 tys. m³/dobę i średniej głębokości ujęć 160 m, dla którego nie ustanowiono obszaru ochronnego.

10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Dla stwierdzonego na terenie gminy Obryte złoża piasków i żwirów „Gródek” ustanowiony został teren i obszar górniczy (Nr rejestrowy 10-7/12/1248) na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego (decyzja ustanawiająca: NR:283/16/PE.I z 23.09.2016r., decyzja zmieniająca: NR:293/17/PE.I z 11.12.2017r.). Obszar górniczy pokrywa się z zasięgiem terenu górniczego i obejmuje powierzchnię 46 913m². Termin ważności koncesji ustalony został na 15.10.2031r. Z decyzji udzielającej koncesji na wydobywanie złoża kruszywa wynika, że dla terenu górniczego nie został ustanowiony filar ochronny.

Sposób uwzględnienia:

Obszar wydobywania złóż kruszywa w obrębie Gródek Nowy, dla którego ustanowiono teren i obszar górniczy, objęto strefą górnictwa (SG).

11. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Z danych udostępnianych przez Państwowy Instytut Geologiczny wynika, że na terenie gminy Obryte stwierdzono występowanie udokumentowanych złóż następujących kopalin:

- złoża piasków i żwirów Gródek (nr 11492) – złoża eksploatowane okresowo o powierzchni 3,4 ha, obejmujące działki nr 84/1, 84/2 i 84/3 w miejscowości Nowy Gródek. Koncesja na wydobywanie złoża ma ustalony termin ważności na dzień 15.10.2031r.
- złoża piasków i żwirów Toczniel-Kępiasta (nr 1538) – nieeksploatowane złoża rozpoznane szczegółowo o powierzchni 15,77 ha.

Poza stwierdzonymi i zaewidencjonowanymi złożami w gminie występują również obszary prognostyczne występowania torfu dla celów rolniczych (w miejscowości Zambski Kościelne) oraz obszary perspektywiczne występowania piasku (w miejscowości: Gródek Nowy, Gródek Rządowy, Cygany, Rozdziały, Rowy, Gostkowo, Wielgolas, Sokołowo Włociańskie, Obryte).

W granicach gminy Obryte nie występują zarówno udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, jak i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Sposób uwzględnienia:

Obszar występowania złóż kopalin w obrębie Nowy Gródek objęto strefą górnictwa (SG), natomiast obszar nieeksploatowanego złoża Toczniel-Kępista włączono do strefy otwartej (SO), dla której nie ma możliwości realizacji zabudowy, co zapewnia ewentualną możliwość jego wykorzystania.

12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Obryte nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 z późn. zm.).

13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na szczególną uwagę spośród zabytków wpisanych do rejestru zabytków zasługuje Kościół parafialny Parafii pw. św. Jana Chrzciciela w Obrytem, wzniesiony w latach 1851-53 na miejscu poprzedniej świątyni drewnianej. Poza obiektami nieruchomymi wpisanymi do rejestru zabytków w Gminie Obryte znajdują się również zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków. W przestrzeni gminy licznie występują obiekty, obszary i stanowiska archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Nazwa	Miejscowość	Chronologia	Funkcja	Materiał budowy	Styl architektoniczny	Data i numer wpisu do rejestru
kościół parafialny pw. Świętej Trójcy	Obryte	1851 r.	kościół	ceglane	neogotycki	A-345 z 2004-08-31
cmentarz rzymskokatolicki	Obryte	data nieznana	cmentarz rzymskokatolicki			A-344 z 2004-08-31
dzwonnica	Sadykierz	XIX w.	dzwonnica	drewniane	ludowy	A-341 z 2004-08-31
kościół parafialny pw. Najświętszej Marii Panny	Sokołowo Włościańskie	XVII w.	kościół	drewniane	nieznana	A-340 z 2004-08-31
dzwonnica	Sokołowo Włościańskie	XVII w.	dzwonnica	drewniane	nieznana	A-340 z 2004-08-31
kościół parafialny pw. św. Wojciecha	Zambski Kościelne	1890 r.	kościół	ceglane	neobarokowy	A-342 z 2004-08-31
najstarsza część cmentarza rzymskokatolickiego	Zambski Kościelne	data nieznana	cmentarz rzymskokatolicki			A-343 z 2004-08-31

Tabela 2. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków z obszaru Gminy Obryte.

Źródło: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1130,rejestr-zabytkow-nieruchomych>

Nazwa	Lokalizacja	Miejscowość	Data i numer wpisu do rejestru
Kościół wraz z wyposażeniem wnętrza, dzwonnica i otoczenie w promieniu 100m, XVIIw	Kościół drewniany p.w. NMP	Sokołowo	A-340 z 1956-07-10
1) ołtarz główny p.w. Matki Boskiej z Dzieciątkiem z dwiema rzeźbami: - św. Kazimierz – barok - św. Biskup (św. Wojciecha) – barok - obraz Matka Boska z Dzieciątkiem - barok 2) ołtarz „Chrzest Chrystusa” – barok 3) relikwiarz – barok 4) monstrancja – barok 5) rzeźba – krucyfiks – klasycyzm 6) rzeźba – krucyfiks – neobarok 7) rzeźba – krucyfiks – barok 8) ornat kremowy – barok 9) kapa kremowa, barok 10) świecznik – barok 11) świecznik - barok	Kościół parafialny	Sokołowo Włościańskie	92/B z 1994-05-06
Nagrobek Daniela Sommera	Cmentarz przykościelny	Sokołowo Włościańskie	B-464 z 2019-01-16
Nagrobek Wikory i Agnieszki Sommerów z pierwszego ślubu Majerowej, z drugiego Wasilewskiej oraz Julianny z Majerów Sommer	Cmentarz przykościelny	Sokołowo Włościańskie	-464 z 2019-01-16
1. monstrancja, barok 2. świecznik katafalkowy – 12 szt. 3. Feretron z obrazami: św. Trójca i MB Częstochowska 4. Feretron z obrazami: Matka Boska i Serce Pana Jezusa 5. Feretron z obrazami: MB Częstochowska i św. Florian 6. Feretron z obrazami: Matka Boska i św. Dominik oraz Pan Jezus, XVII/XVIII w 7. Feretron z obrazami: Wniebowstąpienie i MB z Dzieciątkiem i św. Dominika 8. Feretron z obrazami: św. Wojciech i Matka Boska, neogotyck 9. Feretron z dwoma obrazami: Matka Boska na blasze	Kościół parafialny	Zambski Kościelne	1/B/86 z 1986-01-03

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY OBRYTE

10. Kapitel, XVII / XVIIIw			
11. Chorągiew żałobna, XIXw			
12. Ornat, XVIII/XIXw			
13. Ornat (tło zielone), XVII / XVIIIw			
14. Tabernakulum, XVIII / XIXw			
15. fisharmonia			
Ołtarz (retabulum i mansa), 1 poł. XVIIIw., rokoko	Kaplica cmentarna	Zambski Kościelne	1/B/86 z 1986-01-03

Tabela 3. Zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków z obszaru Gminy Obryte.

Źródło: Dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Ciechanowie

Nazwa	Miejscowość	Chronologia	Funkcja	Materiał budowy	Data wpisu do ewidencji
dom (chałupa) nr 53	Gródek Rządowy	1916 r.	chałupa	drewniane	04.11.1985
dom (chałupa) nr 56	Gródek Rządowy	1910 r.	chałupa	drewniane	04.11.1985
dom (chałupa) nr 66	Gródek Rządowy	1890 r.	chałupa	drewniane	04.11.1985
dom (chałupa) nr 69	Gródek Rządowy	lata 20. XX w.	chałupa	drewniane	04.11.1985
dom (chałupa) nr 87	Gródek Rządowy	1905 r.	chałupa	drewniane	20.12.1976
dom (chałupa) nr 54	Gródek Rządowy	1918 r.	chałupa	drewniane	04.11.1985
dom (chałupa) nr 10	Obryte	koniec XIX w.	chałupa	drewniane	10.11.1959
dom (chałupa) nr 3	Obryte	1900 r.	chałupa	drewniane	18.11.1976
dom (chałupa) nr 4	Obryte	2. poł. XIX w.	chałupa	drewniane	10.11.1959
stodoła	Obryte	1911 r.	chałupa	drewniane	12.12.1976
stajnia	Obryte	1911 r.	stajnia	drewniane	12.12.1976
obora - chlew	Obryte	1911 r.	obora	drewniane	12.12.1976
dom (chałupa)	Obryte	1910 r.	chałupa	drewniane	04.11.1985
kościół par. pw. Św. Trójcy	Obryte	1851 r.	kościół	cegłane	27.10.1959
dom (chałupa) b.n.	Obryte	2. poł. XIX w.	chałupa	drewniane	10.11.1959
kurnik	Obryte	4. ćw. XIX w.	kurnik	drewniane	15.12.1976
plebania	Obryte	1850 r.	plebania	drewniane	17.11.1959
chlew	Obryte	4. ćw. XIX w.	chlew	drewniane	03.12.1976
cmentarz rzymskokatolicki	Obryte	data nieznana	cmentarz rzymskokatolicki		14.10.1983
dzwonnica	Obryte	1. poł. XIX w.	dzwonnica	drewniane	17.11.1959
dom (chałupa) nr 70	Psary	1885 r.	chałupa	drewniane	04.11.1985
park dworski	Psary	poł. XIX w.	ogród		01.01.1979
dom (chałupa) nr 12	Sadykierz	1929 r.	chałupa	drewniane	05.12.1976
dom (chałupa) nr 56	Sadykierz	przełom XIX/XX w.	chałupa	drewniane	01.01.1984
kościół fil. pw. św. Rocha	Sadykierz	1812 r.	kościół	drewniane	10.10.1959
dzwonnica	Sadykierz	1812 r.	dzwonnica	drewniane	21.10.1959
dom (chałupa) nr 24	Sokołowo Włościańskie	1929 r.	chałupa	drewniane	10.11.1985
dwór, ob. szkoła	Sokołowo Włościańskie	poł. XIX w.	dwór	drewniane	01.01.1985
kościół par. pw. Niepokalanego Poczęcia NMP	Sokołowo Włościańskie	1682 r.	kościół	drewniane	10.10.1959
szopa	Sokołowo Włościańskie	data nieznana	budynek gospodarczy	drewniane	04.11.1985

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY OBRYTE

dom (chałupa)	Sokołowo Włościańskie	pocz. XX w.	chałupa	drewniane	10.11.1985
dzwonnica	Sokołowo Włościańskie	1. poł. XIX w.	dzwonnica	drewniane	10.11.1959
mogiła zbiorowa z 1863 r.	Sokołowo-Parcele	1863 r.	cmentarz powstanie styczniowe		01.01.1900
cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	Sokołowo-Parcele	1. poł. XVIII w.	cmentarz rzymskokatolicki		01.01.1900
dom (chałupa) nr 24	Wielgolas	1920 r.	chałupa	drewniane	04.11.1985
kościół par. pw. św. Wojciecha	Zambski Kościelne	1896 - 1900	kościół	cegłane	10.10.1959
dom (chałupa) nr 9	Zambski Kościelne	1944 r.	chałupa	drewniane	10.11.1985
cmentarz rzymskokatolicki	Zambski Kościelne	data nieznana	cmentarz rzymskokatolicki		15.10.1989

Tabela 4. Zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków z obszaru Gminy Obryte.

<https://dane.gov.pl/pl/dataset/2627>

Numer AZP	Nazwa	Miejscowość	Chronologia	Funkcja	Data i numer wpisu do rejestru
46-68/10	Zambski Kościelne, st. 2	Zambski Kościelne	epoka żelaza	osada	931 z 1971-11-05, 931/297 z 1992-12-08

Tabela 5. Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków z obszaru Gminy Obryte

Źródło: https://dane.gov.pl/pl/dataset/210,rejestr-zabytkow-archeologicznych/resource/61339/table?page=1&per_page=20&q=&sort=

Numer AZP	Nazwa	Miejscowość	Chronologia	Funkcja	Data wpisu do ewidencji
45-68/26	Zambski, st. 1	Zambski Kościelne	średniowiecze	osada	05.10.1986
45-68/29	Kalinowo, st. 1	Kalinowo	średniowiecze	cmentarzisko kurhanowe	05.10.1986
45-68/30	Kalinowo, st. 2	Kalinowo	nowożytność	osada	05.10.1986
45-68/31	Gostkowo, st. 1	Gostkowo	średniowiecze	osada	05.10.1986
45-69/10	Sokołowo Włościańskie, st. 2	Sokołowo Włościańskie	średniowiecze	osada	27.11.1991
45-69/3	Gostkowo, st. 1	Gostkowo	epoka brązu	ślad osadniczy	26.11.1991
45-69/4	Gostkowo, st. 2	Gostkowo	średniowiecze	osada	26.11.1991
45-69/5	Rozdziały, st. 1	Rozdziały	nowożytność	osada	27.11.1991
45-69/6	Rowy, st. 1	Rowy	epoka kamienia	obozowisko	25.11.1991
45-69/7	Rowy, st. 2	Rowy	epoka kamienia	ślad osadniczy	25.11.1991
45-69/8	Rozdziały, st. 2	Rozdziały	epoka kamienia	obozowisko	25.11.1991
45-69/9	Sokołowo Włościańskie, st. 1	Sokołowo Włościańskie	epoka kamienia	obozowisko	25.11.1991
46-68/1	Ciołkowo Poduchowne, st. 1	Ciołkowo Małe	epoka żelaza	osada	01.01.1985
46-68/10	Zambski Kościelne, st. 2	Zambski Kościelne	epoka brązu	osada	01.01.1985
46-68/11	Zambski Kościelne, st. 3	Zambski Kościelne	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/12	Psary, st. 1	Psary	średniowiecze	osada	01.01.1985
46-68/13	Psary, st. 2	Psary	średniowiecze	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/14	Psary, st. 3	Psary	średniowiecze	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/15	Psary, st. 4	Psary	średniowiecze	ślad osadniczy	01.01.1985

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY OBRYTE

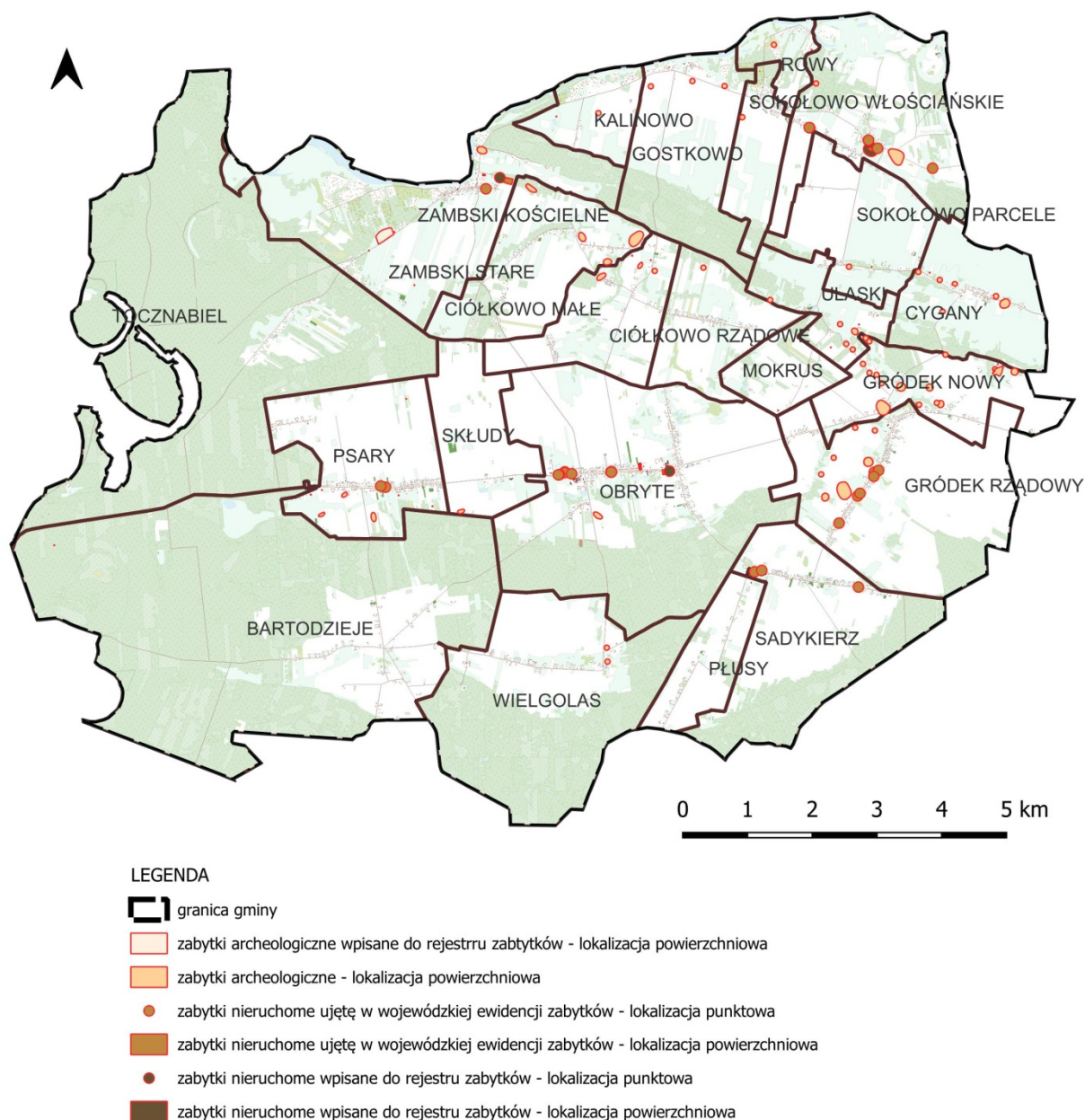
46-68/16	Psary, st. 5	Psary	średniowiecze	osada	01.01.1985
46-68/17	Psary, st. 6	Psary	pradzieje	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/18	Psary, st. 7	Psary	średniowiecze	osada	01.01.1985
46-68/19	Psary, st. 8	Skłudy	średniowiecze	osada	01.01.1985
46-68/2	Ciołkowo Poduchowne, st. 2	Ciołkowo Małe	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/20	Obryte, st. 1	Obryte	epoka brązu	osada	01.01.1985
46-68/21	Psary, st. 9	Psary	nowożytność	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/22	Zambski Stare, st. 3	Zambski Kościelne	nowożytność	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/3	Zambski Stare, st. 1	Zambski Stare	epoka żelaza	osada	01.01.1985
46-68/4	Ciołkowo Poduchowne, st. 3	Ciołkowo Małe	pradzieje	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/5	Ciołkowo Poduchowne, st. 4	Ciołkowo Małe	epoka brązu	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/6	Ciołkowo Małe, st. 1	Ciołkowo Małe	epoka brązu	ślad osadniczy	01.01.1985
46-68/7	Ciołkowo Małe, st. 2	Zambski Stare	epoka brązu	osada	01.01.1985
46-68/8	Zambski Stare, st. 2	Zambski Stare	epoka żelaza	osada	01.01.1985
46-68/9	Zambski Kościelne, st. 1	Zambski Stare	nowożytność	ślad osadniczy	01.01.1985
46-69/1	Gródek Nowy, st. 1	Gródek Nowy	średniowiecze	grodzisko	01.11.1997
46-69/10	Gródek Nowy, st. 3	Gródek Nowy	średniowiecze	osada	01.11.1997
46-69/11	Gródek Nowy, st. 4	Gródek Nowy	średniowiecze	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/12	Gródek Nowy, st. 5	Gródek Nowy	pradzieje	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/13	Gródek Nowy, st. 6	Gródek Nowy	nowożytność	osada	01.11.1997
46-69/14	Gródek Nowy, st. 7	Gródek Nowy	nowożytność	osada	01.11.1997
46-69/15	Gródek Nowy, st. 8	Gródek Nowy	średniowiecze	osada	01.11.1997
46-69/16	Ulaski, st. 1	Ulaski	epoka żelaza	osada	01.11.1997
46-69/17	Ulaski, st. 2	Ulaski	nowożytność	osada	01.11.1997
46-69/18	Ulaski, st. 3	Ulaski	epoka żelaza	osada	01.11.1997
46-69/19	Ulaski, st. 4	Ulaski	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/2	Gródek Nowy, st. 2	Gródek Nowy	średniowiecze	osada	01.11.1997
46-69/20	Ulaski, st. 5	Ulaski	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/29	Gródek Nowy, st. 10	Gródek Nowy	średniowiecze	osada	01.11.1997
46-69/3	Gródek Rządowy, st. 1	Gródek Rządowy	nowożytność	osada	01.11.1997
46-69/30	Gródek Nowy, st. 11	Gródek Nowy	średniowiecze	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/31	Gródek Nowy, st. 12	Gródek Nowy	epoka brązu	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/32	Gródek Nowy, st. 13	Gródek Nowy	średniowiecze	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/33	Gródek Nowy, st. 14	Gródek Nowy	epoka żelaza	osada	01.11.1997
46-69/34	Gródek Nowy, st. 15	Gródek Nowy	średniowiecze	osada	01.11.1997
46-69/35	Gródek Nowy, st. 16	Gródek Nowy	epoka brązu	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/36	Gródek Nowy, st. 17	Gródek Nowy	średniowiecze	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/37	Gródek Nowy, st. 18	Gródek Nowy	epoka żelaza	osada	01.11.1997
46-69/38	Ulaski, st. 6	Ulaski	pradzieje	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/39	Ulaski, st. 7	Ulaski	epoka żelaza	osada	01.01.1997
46-69/4	Gródek Rządowy, st. 2	Gródek Rządowy	średniowiecze	osada	01.11.1997
46-69/40	Ulaski, st. 8	Ulaski	pradzieje	ślad osadniczy	01.11.1997

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY OBRYTE

46-69/41	Ciółkowo-Rządowe, st. 1	Ciółkowo Rządowe	epoka brązu	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/42	Ciółkowo-Rządowe, st. 2	Ciółkowo Rządowe	epoka brązu	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/5	Gródek Rządowy, st. 3	Gródek Rządowy	średniowiecze	osada	01.11.1997
46-69/50	Cygany, st. 1	Cygany	nowożytność	osada	01.11.1997
46-69/51	Cygany, st. 2	Cygany	nowożytność	osada	01.11.1997
46-69/52	Cygany, st. 3	Cygany	nowożytność	osada	01.11.1997
46-69/53	Cygany, st. 4	Cygany	epoka brązu	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/54	Cygany, st. 5	Cygany	epoka brązu	funkcja osadnicza/mieszkalna	01.11.1997
46-69/55	Cygany, st. 6	Cygany	średniowiecze	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/56	Sokołowo-Parcele, st. 1	Sokołowo-Parcele	nowożytność	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/57	Sokołowo-Parcele, st. 2	Sokołowo-Parcele	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/58	Sokołowo-Parcele, st. 3	Sokołowo-Parcele	epoka brązu	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/59	Ulaski, st. 9	Ulaski	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/6	Gródek Rządowy, st. 4	Gródek Rządowy	nowożytność	osada	01.11.1997
46-69/60	Ciółkowo-Rządowe, st. 3	Ciółkowo Rządowe	średniowiecze	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/61	Gródek Nowy, st. 19	Gródek Nowy	pradzieje	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/7	Gródek Rządowy, st. 5	Gródek Rządowy	nowożytność	osada	01.11.1997
46-69/8	Gródek Rządowy, st. 6	Gródek Rządowy	średniowiecze	ślad osadniczy	01.11.1997
46-69/9	Gródek Rządowy, st. 7	Gródek Rządowy	nowożytność	osada	01.11.1997
47-67/22	Popławy, st. 1	Bartodzieje	nieznana	cmentarzysko kurhanowe	05.04.1981
47-68/4	Wielgolas, st. 1	Wielgolas	epoka brązu	ślad osadniczy	01.01.1985
47-68/5	Wielgolas, st. 2	Wielgolas	nowożytność	osada	01.01.1985

Tabela 6. Zabytki archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków z obszaru Gminy Obryte

Źródło: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1951,ewidencja-zabytkow-archeologicznych>



Rysunek 8. Rozmieszczenie zabytków na obszarze gminy Obryte

Źródło: Dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Ciechanowie

Sposób uwzględnienia:

W planie ogólnym uwzględniono potrzeby wynikające z ochrony zabytków objętych formami ochrony oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, poprzez ustalenie parametrów i wskaźników urbanistycznych zapewniających możliwość ich zachowania i ochrony. Na etapie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w procedurze uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, zasady potencjalnej ochrony zabytku zostaną uściśnione a następnie zweryfikowane przez

wojewódzkiego konserwatora zabytków, który jest organem uzgadniającym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Obryte nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne, o których mówi ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.2120).

15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Obryte nie występują tereny zamknięte wynikające z Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r. w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa oraz nie występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

16. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Obryte nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Obryte nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji. Natomiast procesowi rekultywacji będą wymagały tereny wyrobisk po zakończeniu ich eksploatacji. Realizacja powyższego następuje w oparciu o przepisy odrębne.

18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

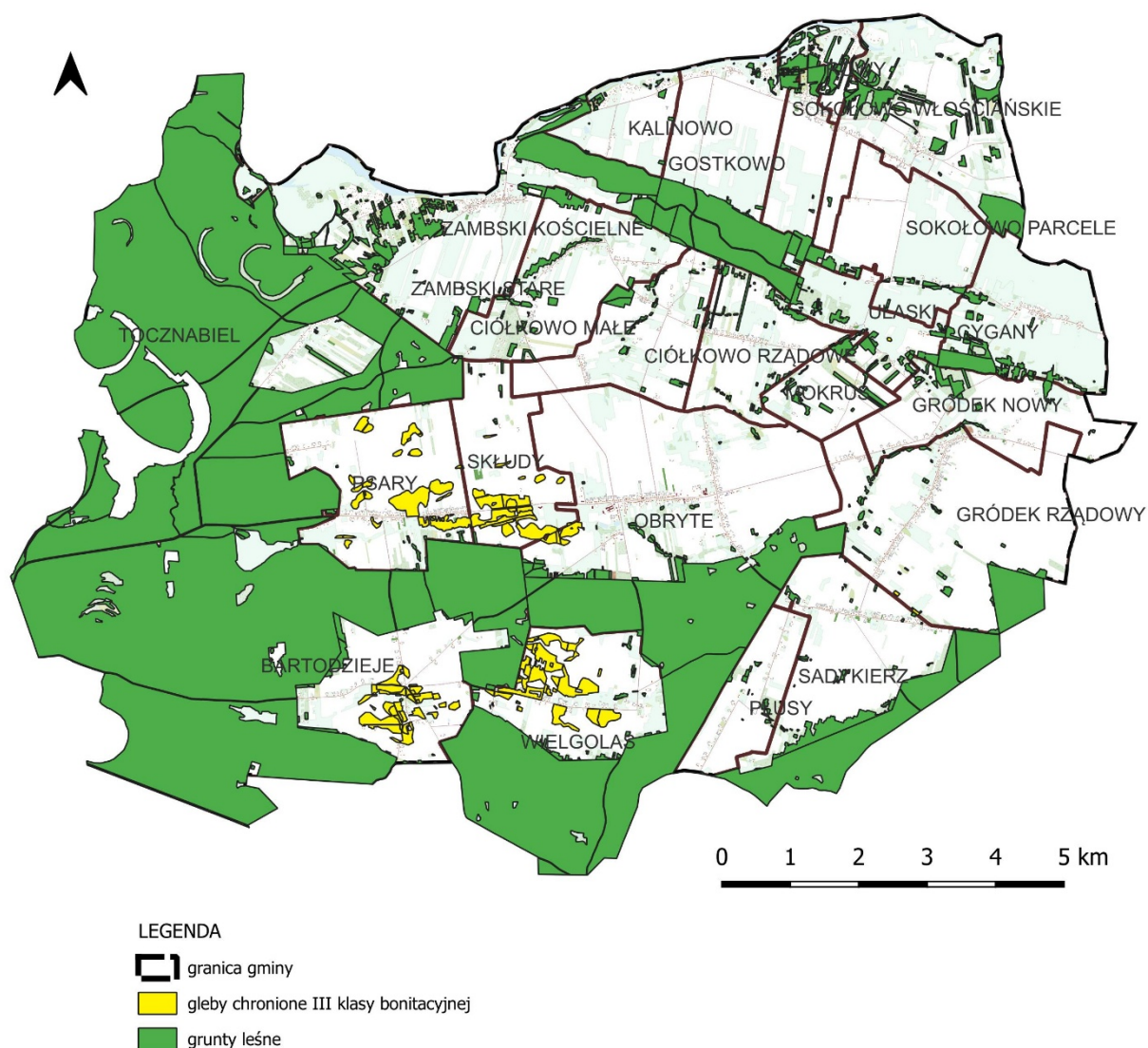
Rada Gminy Obryte nie podejmowała uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji.

19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Obryte nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji lub cichych poza aglomeracją na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Obryte użytki rolne stanowią ok. 56% jej powierzchni. Większość z tego stanowią grunty orne (83% użytków rolnych) oraz łąki i pastwiska trwałe (razem 16% użytków rolnych). W przestrzeni gminy Obryte nie występują gleby chronione klas I – II. Gleby klasy III, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stanowią zaledwie 2,7% powierzchni całej gminy. Udział terenów leśnych w powierzchni gminy jest dość wysoki – stanowi ok. 38%.



Rysunek 9. Rozmieszczenie użytków rolnych III klasy bonitacyjnej oraz gruntów leśnych na terenie gminy Obryte
Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

Sposób uwzględnienia:

W trakcie wyznaczania zasięgu stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy zwrócono szczególną uwagę na potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej. Gruntom rolnym stanowiącym użytki rolne klasy III umożliwiono dalsze rolnicze użytkowanie poprzez włączenie do odpowiednich stref planistycznych, t.j. do strefy otwartej (SO), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) lub produkcji rolniczej (SR). W projekcie planu ogólnego w zasięgu użytków rolnych klasy III wyznaczone zostały również strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), które obejmują istniejącą zabudowę o charakterze jednorodzinnym (Bartodzieje, Psary, Skłudy, Wielgolas) oraz jedną strefę gospodarczą (SP), która obejmuje funkcjonujący tartak w miejscowości Bartodzieje. W projekcie planu ogólnego wyznaczono jedynie 5 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), które stanowią lukę w zabudowie i na ich fragmencie występują grunty rolne klasy III (Psary, Wielgolas). Łączna powierzchnia gruntów rolnych klasy III, na których projekt planu ogólnego umożliwia realizację nowej zabudowy w ramach stref SJ, która będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wynosi 0,43 ha, co stanowi 0,2% ogólnej powierzchni wszystkich gruntów rolnych objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wspomniane strefy SJ, stanowiące rezerwę dla nowej zabudowy, zostały ustanowione w związku z wyznaczonym w gminie obszarem uzupełnienia zabudowy. Towarzyszą istniejącej zabudowie jednorodzinnej i stanowią naturalną kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

W wyniku zaopiniowania projektu planu ogólnego przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ponownie przeanalizowano rozkład przestrzenny stref o charakterze rolniczym (SZ, SR, SO) i wprowadzono następujące korekty:

- przekształcono profil funkcjonalny niektórych stref planistycznych oznaczonych symbolem SJ, które obejmowały zabudowę zagrodową, na strefy planistyczne SZ,
- wprowadzono strefy produkcji rolniczej SR na zapleczu stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ celem umożliwienia istniejącym gospodarstwom rolnym rozbudowy o nowe obiekty inwentarsko-gospodarcze. Każda strefa planistyczna SR ma w profilu funkcjonalnym dodatkowym wskazane profile funkcjonalne (teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód), które gwarantują możliwość zachowania dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu.

W trakcie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniono wymogi wynikające z §1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w

sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy – na użytkach rolnych klasy III dokonano rozszerzenia granic OUZ jedynie w odległości nie przekraczającej 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej oraz wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia.

Wyznaczając strefy otwarte (SO), dla których w profilu funkcjonalnym dodatkowym dopuszczono możliwość lokalizowania elektrowni słonecznej, kierowano się zasadą wskazywania gruntów o najniższej przydatności rolniczej (klasy V i VI).

Tereny zarówno największych zgrupowań gruntów leśnych, jak i mniejszych kompleksów leśnych, zostały włączone w planie ogólnym głównie do strefy otwartej (SO). Tylko w nielicznych przypadkach umożliwiono powiększenie istniejących terenów inwestycyjnych, kosztem niewielkich kompleksów leśnych. Ponadto w w/w strefach planistycznych, w ramach których występują tereny leśne, ustalono w profilu podstawowym lub dodatkowym przeznaczenie „teren lasu”, umożliwiając tym samym dalsze ich utrzymanie.

21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Obryte nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), oraz nie występują zakłady zaliczone do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR).

W ustaleniach planu ogólnego nie ma możliwości aby odnieść się do kwestii związanych z dopuszczeniem lub zakazem lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wskazane w planie strefy gospodarcze (SP) obejmują tereny już zagospodarowane.

22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Obryte nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125).

23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

23.1 Infrastruktura społeczna

W skład infrastruktury społecznej wchodzi obiekty oraz obszary, które umożliwiają zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie m.in. edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, życia społecznego, opieki socjalnej, sportu.

Na infrastrukturę społeczną Gminy Obryte składają się m.in.:

1) placówki edukacyjne:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kard. Stefana Wyszyńskiego w Obrytem,
- Filia PSP im. Kard. Stefana Wyszyńskiego w Gródku Rządowym,
- Filia PSP im. Kard. Stefana Wyszyńskiego w Sokołowie Włościańskim,
- Filia PSP im. Kard. Stefana Wyszyńskiego w Zambskach Kościelnych,
- Przedszkole Samorządowe w Obrytem,
- Oddział przedszkolny w Gródku Rządowym;

2) placówki i obiekty związane z ochroną zdrowia:

- NZOZ Eskulap w Obrytem,
- NZOZ DAR-MED w Obrytem;

3) placówki świadczące opiekę społeczną i socjalną:

- Ośrodek Pomocy Społecznej w Obrytem;
- Klub Aktywnego Seniora „Zacisze” prowadzący działania przeciwdziałające izolacji społecznej osób starszych,
- Grupa AA „Dzwon” stwarzająca przestrzeń wsparcia i zdrowienia dla osób zmagających się z uzależnieniem od alkoholu;

4) pełniące rolę animatorów kultury w Gminie Obryte:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Obrytem,
- Świetlice wiejskie w Zambskach Kościelnych, Cyganach, Sokołowie Włościańskim, Gródku Rządowym, Ciótkowie Małym, Sadykierzu i Psarach,
- Koła Gospodyń Wiejskich: KGW w Zambskach Kościelnych, KGW „Gródzki Zakątek”, KGW w Psarach oraz KGW w Cyganach,
- Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Gminy Obryte „Obritensis”;

5) obiekty sportowo-rekreacyjne:

- boisko wielofunkcyjne, miasteczko ruchu drogowego, sala gimnastyczna oraz strefa gier podwórkowych przy Zespole Placówek Oświatowych w Obrytem,
- trzy gospodarstwa agroturystyczne: w miejscowości Obryte, w miejscowości Zambski Kościelne oraz w miejscowości Wielgolas,
- cztery szlaki rowerowe: Szlak Wielkiej Przygody, Wielki szlak kurpiowski, Mały szlak kurpiowski oraz Szlak Nadnarwiański,
- place zabaw wraz z siłownią plenerową w Obrytem, oraz place zabaw w miejscowościach: Wielgolas, Bartodzieje, Ciótkowo Małe, Ciótkowo Rządowe, Zambski Kościelne, Gródek Rządowy, Psary, Cygany i Sokołowo Włościańskie;

6) instytucje działające w zakresie porządku i bezpieczeństwa:

- Komenda Powiatowa Policji w Pułtusk,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Pułtusk,
- 10 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnych: OSP Obryte, OSP Zambski Kościelne, OSP Sokołowo Włociańskie, OSP Gródek Rządowy, OSP Ciótkowo Rządowe, OSP Cygany, OSP Psary, OSP Sadykierz, OSP Wielgolas, OP Ulaski;

7) urzędy i administracja:

- Urząd Gminy w Obrytem,
- Urząd Pocztowy.

Sposób uwzględnienia:

Obszary i obiekty związane z istniejącą lub planowaną infrastrukturą społeczną stanowią element towarzyszący zabudowie poszczególnych miejscowości. W związku z tym tereny istniejącej i projektowanej infrastruktury społecznej zostały:

- włączone w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), w których w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego wskazany jest teren usług, lub
- włączone w granice samodzielnych stref usługowych (SU), lub
- włączone w granice stref zieleni i rekreacji (SN), dla których w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego lub dodatkowego istnieje możliwość realizacji danej działalności.

Uszczegółowienie ich lokalizacji będzie następowało w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

23.2 Infrastruktura transportowa

Podstawowy układ komunikacyjny gminy opiera się na układzie następujących dróg:

1) drogi gminne:

- 340201W (Komorowo-Sandykierz)
- 340202W (Sokołowo-Bielino)
- 340203W (Bartodzieje-Psary)
- 340204W (Bartodzieje-Wielgolas)
- 340205W (Bartodzieje-Pniewo-Kolonia)
- 340206W (Tocznabiel-Zambski Kościelne – Ciótkowo - Gródek)
- 340207W (Rowy-Sokołowo Parcele-Obryte)
- 340208W (Psary-Nowiny-Ciótkowo Małe)
- 340209W (Tocznabiel-Zambski Kościelne)
- 340210W (Rozdziały-Sokołowo)
- 340211W (Popławy-Zambski)
- 340212W (Gródek-Cygany)

- 340213W (Popławy-Pawłówek)
- 340214W (Tocznabiel-Ciótkowo Małe)
- 340215W (Psary-Zambski)
- 340216W (Bartodzieje-Popławy)
- 340217W (Sokołowo Parcele-Ulaski-Obryte Kolonia)
- 340218W (Sandykierz-granica gminy)
- 340219W (Obryte Kolonia-Sandykierz)
- 340220W (Sandykierz-Gródek Rządowy)
- 340221W (Psary Nowiny do drogi powiatowej Pułtusk-Porządzie)
- 340222W (droga w m. Psary- od drogi powiatowej 4407W do wsi Psary)
- 340223W (droga w m. Zambski Kościelne- od drogi gminnej nr 340211W do drogi powiatowej nr 3434W)

2) drogi powiatowe:

- DP 3421W (Sokołowo – Obryte – Pniewo - Zatory),
- DP 3422W (Lemany - Obryte),
- DP 3433W (Gostkowo – Obryte - Gładczyn),
- DP 3434W (Obryte – Zambski - Zakrzewo),

3) fragment drogi wojewódzkiej nr 618 (obejmujący obszar działki nr 393/1).

W pobliżu gminy, wzdłuż jej zachodniej granicy, przebiega droga krajowa: nr 61 (Warszawa – Łomża - Ełk – Suwałki – Budzisko).

Najbliższą magistralę kolejową stanowi linia kolejowa nr 29 relacji Tłuszcz – Ostrołęka, która przebiega przez miasto Wyszków.

Na terenie gminy brak jest zorganizowanej infrastruktury rowerowej (drogi dla rowerów, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe). Komunikacja rowerowa odbywa się na zasadach ogólnych po drogach publicznych.

Sposób uwzględnienia:

W planie ogólnym uwzględniono występującą w gminie infrastrukturę transportową, poprzez włączenie drogi wojewódzkiej nr 618 do strefy komunikacyjnej (SK) oraz poprzez włączenie dróg kategorii zbiorczej, lokalnej i dojazdowej do poszczególnych stref planistycznych, które w ramach profilu podstawowego umożliwiają realizację terenów komunikacji.

23.3 Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy brak jest sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zaopatrujących gospodarstwa domowe w gaz. Mieszkańcy korzystają z gazu butlowego propan-butan, rozprowadzanego poprzez sieć punktów sprzedaży. Wzdłuż drogi powiatowej nr 4407W trwa

budowa sieci gazowej. Nowe przyłącza gazowe są realizowane w miejscowościach Obryte i Psary.

Elektroenergetyka

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorców na terenie gminy, odbywa się z GPZ-ów 110/15 kV w Pułtusk oraz 110/15 kV w Wyszkowie, zasilanych napowietrzną linią przesyłową WN 110 kV Dębe-Serock-Pułtusk oraz WN 110 kV Ostrołęka-Wyszków.

Energia elektryczna rozprawdzana jest do odbiorców poprzez rozdzielczą sieć linii napowietrznych średnich napięć 15 kV oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV i sieć odbiorczą niskiego napięcia 220/380 V.

Zaopatrzenie w ciepło

Na obszarze gminy nie występuje zorganizowana sieć ciepłownicza, a zaopatrzenie w ciepło mieszkańców gminy odbywa się poprzez indywidualne źródła i urządzenia grzewcze.

Sieć wodociągowa

Gmina Obryte zaopatrywana jest w wodę z trzech ujęć. Średnia wydajność poszczególnych stacji wynosi: Bartodzieje – 704 m³ wody/dobę, Cygany – 465,4 m³ wody/dobę, Gródek Rządowy – 630 m³ wody/dobę. Planowane są zarówno modernizacja stacji uzdatniania wody w miejscowościach Bartodzieje i Gródek Rządowy, jak i rozbudowa stacji uzdatniania wody w miejscowości Cygany.

Stopień zwodociągowania obszaru gminy Obryte wynosi 99%. Sieci wodociągowej nie posiada jedynie miejscowość Mokrus.

Gospodarka ściekowa

Zaopatrzenie mieszkańców w zbiorczą infrastrukturę kanalizacyjną obejmuje jedynie kanalizację sanitarną w miejscowościach: Obryte, Psary, Gródek Rządowy, Gródek Nowy i Sadykierz. Gospodarstwa domowe bez dostępu do kanalizacji posiadają przydomowe oczyszczalnie ścieków, natomiast w pozostałych przypadkach, odbiór ścieków od mieszkańców Gminy Obryte odbywa się za pomocą taboru asenizacyjnego. Gmina Obryte jest w trakcie realizacji inwestycji w ramach której zbudowana zostanie gminna oczyszczalnia ścieków w Obrytem. Planowane są zarówno budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Gostkowo, Zambski Kościelne, Zambski Stare, jak i rozbudowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w miejscowościach: Gródek Nowy, Gródek Rządowy, Płusy, Psary, Rozdziały.

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Obryte odpady komunalne zbierane są w sposób zorganizowany oraz wywożone poza jej teren. W gminie funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowany w miejscowości Obryte, na terenie działki nr ewid. 260/28.

Energia odnawialna

Na terenie gminy realizowane są inwestycje, które związane są z odnawialnymi źródłami energii. Odnawialne źródła energii wykorzystywane są indywidualnie przez mieszkańców, podmioty prywatne oraz sektor publiczny. Na przestrzeni ostatnich lat rośnie liczba instalacji fotowoltaicznych, instalacji solarnych oraz pomp ciepła. Na terenie gminy funkcjonują dwie farmy fotowoltaiczne.

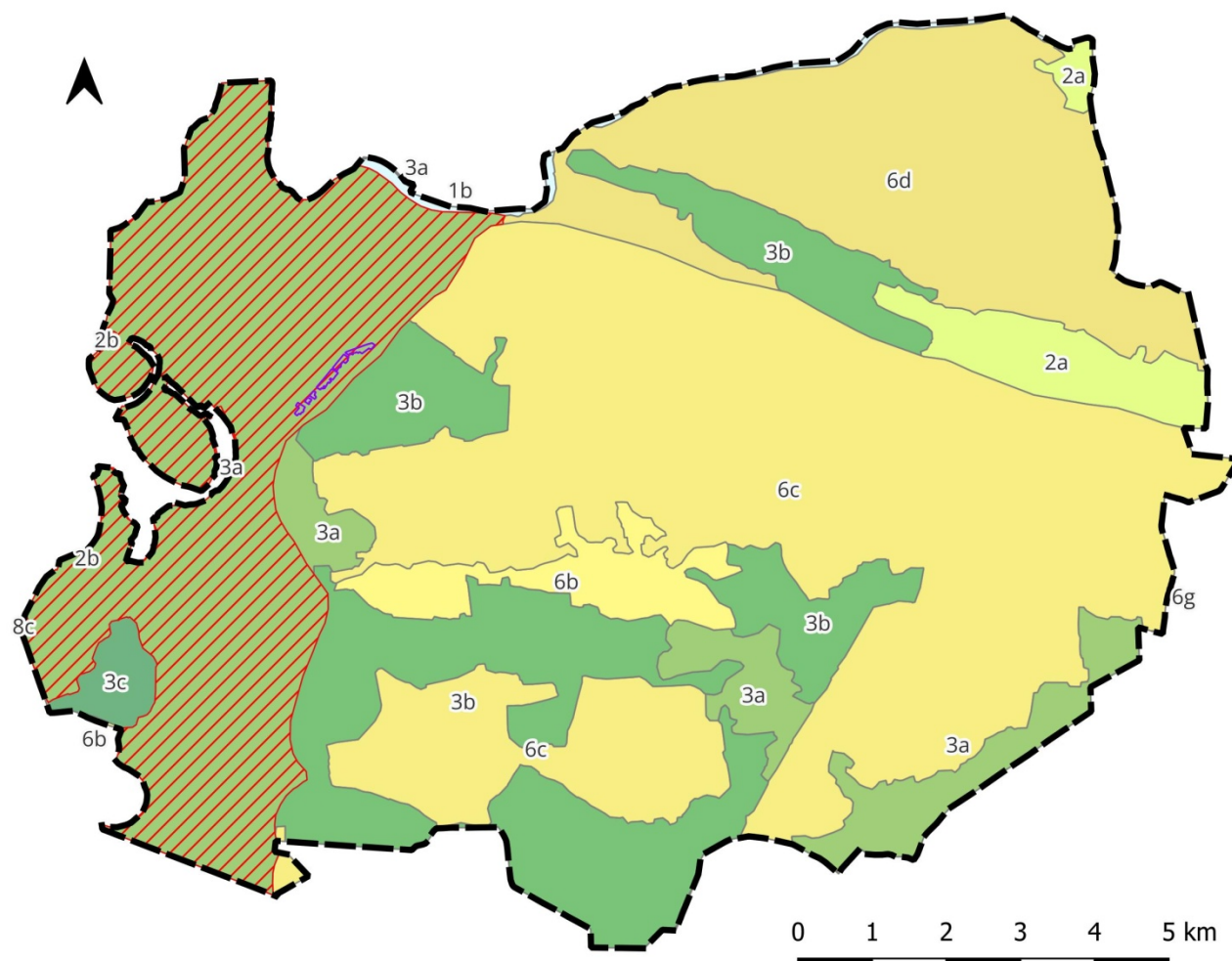
Sposób uwzględnienia:

Istniejące obiekty i urządzenia zostały wydzielone w odrębnych strefach infrastrukturalnych (SI). Infrastruktura liniowa oraz infrastruktura wymagająca terenów o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m² może być realizowana w każdej strefie planistycznej. Lokalizacja instalacji OZE została umożliwiona poprzez wyznaczenie stref gospodarczych (SP) oraz poprzez wprowadzenie w profilu dodatkowym tych stref otwartych (SO), które nie stanowią rejonów najcenniejszych pod względem przyrodniczym, położonych poza zasięgiem gleb najwyższych klas bonitacyjnych, możliwości lokalizowania OZE (elektrownie słoneczne).

24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa mazowieckiego został sporządzony *Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego*, który został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. W audycie krajobrazowym wskazano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego oraz lokalizację krajobrazów priorytetowych. Ponadto zidentyfikowano zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

Na terenie gminy Obryte zidentyfikowano łącznie pięć typów krajobrazu (w tym jednaście podtypów), a wśród nich wyróżniono trzy krajobrazy priorytetowe.



LEGENDA

granica gminy

obszar wyodrębnionych krajobrazów priorytetowych

granice występowania lokalnych form architektonicznych

typ (podtyp) zidentyfikowanego krajobrazu:

1. Wód powierzchniowych (1b - systemy wód płynących)

2. Bagiennie łąkowe - głównie bezleśne (2a: z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk)

2. Bagiennie łąkowe - głównie bezleśne (2b: z dominacją szuwarów i turzycowisk)

3. Leśne (3a: z przewagą siedlisk borowych)

3. Leśne (3b: z przewagą siedlisk lasowych)

3. Leśne (3c: z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych)

6. Wiejskie (6b: z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk)

6. Wiejskie (6c: z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola)

6. Wiejskie (6d: z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości)

6. Wiejskie (6g: z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim)

8. Podmiejskie i osadnicze (8c: miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim)

Rysunek 10. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Obryte

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego, MBPR 2024

Dla w/w obszarów zidentyfikowano następujące zagrożenia dla możliwości zachowania krajobrazów:

Lp.	Kod krajobrazu	Kod typu krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Przedmiot zagrożenia - dziedzina	Przedmiot zagrożenia - dział	Kod zagrożenia głównego i rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenia	Stan zagrożenia krajobrazu
1	14-318.66-035	1	1b	A. Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	A.3. Struktura ekologiczna krajobrazu	A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie	Duży
2	14-318.66-014	2	2a	Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
3	14-318.66-030			Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
4	14-318.66-025		2b	A. Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	A.2. Ekosystemy i ich zespoły	A.2.3. Naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne	Niewielki
				E. Inne zagrożenia	E.1. Inne	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	Duży
5	14-318.66-043			E. Inne zagrożenia	E.1. Inne	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	Duży
6	14-318.66-069	3	3a	E. Inne zagrożenia	E.1. Inne	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	Umiarkowany
7	14-318.66-083			A. Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	A.1. Dziedzictwo geologiczne i rzeźba terenu	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf	Niewielki
				A. Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	A.2. Ekosystemy i ich zespoły	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej	Niewielki
				A. Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	A.2. Ekosystemy i ich zespoły	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej	Niewielki
				D. Zagrożenia walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych	D.1. Walory akustyczne	D.1.1. Hałas komunikacyjny i przemysłowy	Niewielki
				D. Zagrożenia walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych	D.3. Walory sanitarne	D.3.3. Zanieczyszczenie wód	Niewielki
				E. Inne zagrożenia	E.1. Inne	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	Umiarkowany
8	14-318.67-105				Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia
9	14-318.67-106			Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
10	14-318.67-109			Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
11	14-318.66-065		3b	Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-

12	14-318.67-086			Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
13	14-318.67-087			Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
14	14-318.67-090			Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
15	14-318.66-096		3c	Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
16	14-318.66-012	6	6b	A. Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	A.2. Ekosystemy i ich zespoły	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej	Umiarkowany
				A. Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	A.2. Ekosystemy i ich zespoły	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej	Niewielki
17	14-318.67-024			Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
18	14-318.67-046		6c	Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
19	14-318.67-048			Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
20	14-318.66-039		6d	Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
21	14-318.67-070		6g	Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-
22	14-318.66-026	8	8c	Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-

Tabela 7. Zagrożenia dla możliwości zachowania zidentyfikowanych krajobrazów.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego, MBPR 2024

Opracowane w audycie krajobrazowym rekomendacje i wnioski w zakresie środowiska przyrodniczego wskazują kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów oraz działania skierowane na utrzymanie bądź poprawę dotychczasowego stanu krajobrazów, mające na celu zachowanie ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Poniżej przedstawiono wykaz rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych zidentyfikowanych na obszarze gminy Obryte.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY OBRYTE

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:			
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korzyści ekologicznych:
Kod Krajobrazu: 14-318.66-025				
• Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszenia • Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych • Ochrona naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk nieleśnych • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje	• Utrzymanie hydrogenicznych siedlisk nieleśnych • Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem • Ograniczanie sukcesji leśnej na tereny użytków zielonych i mokradeł • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych	• Częściowa renaturyzacja zmienionych antropogenicznie odcinków cieków wodnych, dolin zalewowych oraz zanikających siedlisk bagienno-łukowych	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY OBRYTE

Kod krajobrazu: 14-318.66-043				
• Zachowanie istniejących łądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania • Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne	• Utrzymanie hydrogenicznych siedlisk nieleśnych • Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych	• Częściowa renaturyzacja Zmienionych antropogenicznie odcinków cieków wodnych, dolin zalewowych oraz zanikających siedlisk bagienno-łąkowych	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód
Kod krajobrazu: 14-318.66-083				
• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej • Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych • Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko • Kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje	• Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego • Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej • Przeciwdziałanie sukcesji leśnej na łądowe, nieleśne ekosystemy hydrogeniczne • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych	• Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi • Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo • Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwości akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych

Tabela 8. Wykaz rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych na obszarze gminy Obryte.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego, MBPR 2024

Sposób uwzględnienia:

W planie ogólnym Gminy Obryte uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dotyczące zarówno zidentyfikowanych krajobrazów priorytetowych jak i pozostałych typów krajobrazów.

W celu zachowania ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych:

- w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ograniczono możliwości wprowadzenia nowego zainwestowania,
- zachowano możliwość rozwoju przestrzeni rolniczej oraz dążono do ograniczenia zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- ograniczono możliwość zmniejszenia powierzchni gruntów leśnych, poprzez włączenie zarówno największych zgrupowań gruntów leśnych, jak i mniejszych kompleksów leśnych głównie do strefy otwartej (SO),
- kładziono nacisk na zachowanie jakości krajobrazu poprzez zachowanie zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów, chroniąc równocześnie tereny otwarte przed rozproszoną zabudową.

25. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Obryte sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

W sporządzonym *Opracowaniu Ekofizjograficznym Podstawowym Na Potrzeby Planu Ogólnego Gminy Obryte* zawarto następujące wnioski i zalecenia do uwzględnienia przy określaniu stref planistycznych, wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych:

1. W gminie swój zasięg mają 2 Obszary Natura 2000: Puszcza Biała PLB140007, Dolina Dolnej Narwi PLB140014.B, które stanowią ostoje ptasie. W 2025r. wyznaczony został Obszar Natura 2000 Murawy nad Dolną Narwią. Wyznaczając nowe tereny inwestycyjne należy brać pod uwagę występowanie chronionych gatunków i siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony zaprojektowano lub wyznaczono obszar.
2. W gminie występują 2 rezerваты przyrody: Bartnia, Popławy, ustanowionych zostało 7 pomników przyrody. W obrębie rezerwatów przyrody nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy.

3. W dolinie Narwi został wyznaczony obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Należy dążyć do ograniczenia możliwości powstawania nowej zabudowy na obszarach o największym ryzyku wystąpienia powodzi.
4. Szczególną rolę w środowisku przyrodniczym gminy pełnią lasy Puszczy Białej. Wszystkie tereny leśne należy objąć planistyczną strefą otwartą.
5. Obszar gminy jest zasobny pod względem hydrologicznym i jednocześnie wysoce wrażliwy na zanieczyszczenia środowiska wodnego.
6. Ze względu na niewielką powierzchnię gleb chronionych klas I-III należy w sposób rozważny wprowadzać w ich zasięgu strefy planistyczne umożliwiające ich późniejszą zmianę przeznaczenia. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że gleby w gminie cechują się wysokim stopniem zakwaszenia, co powoduje obniżenie ich żyzności.
7. Część obszaru gminy znajduje się w zasięgu wyznaczonych korytarzy przyrodniczych, które umożliwiają przemieszczanie się gatunków między siedliskami. W wyznaczaniu stref planistycznych należy brać pod uwagę konieczność zachowania ciągów stwarzających dogodne warunki dla migracji roślin i zwierząt wzdłuż struktur przestrzennych.
8. Występujące złoża piasków i żwirów „Gródek”, dla którego został ustanowiony teren i obszar górniczy, należy objąć strefą górnictwa.
9. W gminie występują krajobrazy priorytetowe, wyznaczone przez audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego. Należy uwzględniać rekomendacje i zalecenia dla nich ustalone.
10. Występowanie w przestrzeni gminy funkcjonujących cmentarzy rodzi konieczność uwzględniania wymogów zawartych w *Ustawie z dnia 31 stycznia 1959r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych*.
11. W celu ochrony gleb i rzeźby terenu należy zachować optymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy.
12. W celu ochrony krajobrazu należy ograniczyć możliwość powstawania obiektów o gabarytach niewspółgrających z otoczeniem.

Sposób uwzględnienia:

W trakcie prac nad planem ogólnym, zgodnie z rekomendacjami ujętymi w opracowaniu ekofizjograficznym:

- uwzględniono zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią podczas wyznaczania stref planistycznych oraz podczas wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy,
- uwzględniono uwarunkowania wynikające z występujących w gminie Obryte form ochrony przyrody, poprzez włączenie ich obszarów głównie do stref otwartych (SO),

- tereny zarówno największych zgrupowań gruntów leśnych, jak i mniejszych kompleksów leśnych, zostały włączone w planie ogólnym głównie do strefy otwartej (SO). Tylko w nielicznych przypadkach umożliwiono powiększenie istniejących terenów inwestycyjnych kosztem niewielkich kompleksów leśnych,
- gruntom rolnym stanowiącym użytki rolne klasy III umożliwiono dalsze rolnicze użytkowanie poprzez włączenie do odpowiednich stref planistycznych, t.j. do strefy produkcji rolniczej (SR), stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) lub strefy otwartej (SO),
- kładziono nacisk na zachowanie jakości krajobrazu poprzez zachowanie zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów, zachowując równocześnie korytarze przyrodnicze stwarzające dogodne warunki dla migracji roślin i zwierząt wzdłuż struktur przestrzennych,
- obszar występowania złóż kopalin w obrębie Nowy Gródek objęto strefą górnictwa (SG),
- uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dotyczące zarówno zidentyfikowanych krajobrazów priorytetowych jak i pozostałych typów krajobrazów,
- umożliwiono rozwój odnawialnych źródeł energii na obszarach, które nie stanowią rejonów najcenniejszych pod względem przyrodniczym, poprzez wprowadzenie tej możliwości w profilu dodatkowym strefy planistycznej,
- uwzględniono występujące w gminie cmentarze poprzez włączenie ich do odpowiedniej strefy planistycznej (SC) a w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie wprowadzono stref planistycznych stanowiących tereny niezabudowane lub luki w istniejącej zabudowie. W ramach stref planistycznych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących cmentarzy, które wynikają z uwzględnienia istniejącej zabudowy obowiązują przepisy określające możliwość lokalizowania nowych inwestycji w sąsiedztwie cmentarzy. Wszelkie nowe zamierzenia inwestycyjne w zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarzy będą musiały być zgodne z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze,
- określono w strefach planistycznych ograniczenia w zakresie intensywności i wysokości zabudowy oraz ograniczono możliwość powstawania obiektów o gabarytach niewspółgrających z otoczeniem.

III. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Znowelizowana Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) wprowadza obowiązek uwzględnienia, podczas sporządzenia i uchwalenia przez gminy planu ogólnego gminy, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt 7 ustawy).

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych, jest elementem koniecznym do przeprowadzenia bilansu terenów mieszkaniowych na potrzeby projektu planu ogólnego. Bilansowanie to dotyczy wyłącznie tych stref wyznaczonych w planie ogólnym, których profil funkcjonalny zawiera tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkalnej:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ).

Bilansowanie polega na porównaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie. Sposób wyznaczania tych składowych bilansu określa 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, poz. 2758).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców, którą oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Poprzez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną (w przypadku gminy Obryte, danymi aktualnymi na dzień przekazania niniejszego opracowania są te pochodzące z końca 2024 roku).

Prognozowany okres, zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia, obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnionych przez statystykę publiczną (w przypadku Gminy Obryte będzie to 2024 r.).

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) oblicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

Obliczając **prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Obryte** w perspektywie 20-letniej posłużono się danymi pochodzącymi ze statystyki publicznej prowadzonej przez Główny Urząd Statystyczny, wg których:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi (P_0) wyniosła w 2024 r. **35,2m²**,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (P_{-10}) wynosiła w 2014 r. **36,1m²**,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (P_{-20}) wynosiła w 2004 r. **23,7m²**.

Biorąc pod uwagę powyższe, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Obryte na jednego mieszkańca (P_{20}) kształtuje się następująco:

wg wzoru nr 1: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

$$(3 \cdot 35,2 \text{ m}^2) - (2 \cdot 36,1 \text{ m}^2) = \underline{33,4 \text{ m}^2}$$

wg wzoru nr 2: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$

$$(2 \cdot 35,2 \text{ m}^2) - 23,7 \text{ m}^2 = \underline{46,7 \text{ m}^2}$$

Zgodnie z §3 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczoną zgodnie z wzorem nr 2 i przyjęto wartość tego parametru wynoszącą 46,7 m² na jednego mieszkańca.

W związku z powyższym, przyjmuje się, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Obryte na jednego mieszkańca (P₂₀) wyniesie 46,7m².

Główny Urząd Statystyczny w lipcu 2024 roku udostępnił dane dotyczące prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060, które wskazują, że:

- ogólna liczba ludności w gminie Obryte na koniec **2024 r.** wynosiła **4 301**,
- prognozowana liczba ludności w gminie Obryte na **2044 r.** wyniesie **3 996**.

Wyliczony na podstawie prognozowanej liczby ludności w gminie Obryte w 2044 r. wskaźnik **M₂₀** wynosi **4 195,8 osób**.

Z danych GUS wynika, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Obryte w 2024 r. wyniosła **151 599 m² (PUM₀)**.

Biorąc pod uwagę powyższe, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Obryte (ZAP) kształtuje się następująco:

$$\mathbf{4\ 195,8\ \text{osób} - (151\ 599\ \text{m}^2 / 46,7 \text{m}^2) = \underline{949,6\ \text{osób}}}$$

Z §3 ust. 9 pkt. 2 Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów wynika, że:

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- *1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;*
- *500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;*

- 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Zgodnie z powyższymi wyliczeniami, przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Obryte (ZAP) wynosi 950 osób.

IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

1. Chłonność terenów niezabudowanych na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na maj 2025 r. na terenie gminy Obryte obowiązują 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które swym zasięgiem obejmują 0,08 % powierzchni gminy.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy dot. uchwalenia		Powierzchnia	Udział w powierzchni gminy
		nr	data		
1.	Zmiana w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania gminy Obryte, obejmująca tereny położone we wsiach Obryte i Zambski Kościelne.	V/46/99	28.05.1999	4,02 ha	0,029%
2.	Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania gminy Obryte obejmujące tereny położone we wsiach: Obryte, Zambski Kościelne, Gostkowo, Rowy.	VII/58/99	9.12.1999	3,15 ha	0,023%
3.	Zmiana w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania gminy Obryte, obejmująca tereny położone we wsiach Obryte, Kalinowo, Sokołowo Włościańskie, Zambski Kościelne, Zambski Stare.	XIV/121/2001	26.02.2001	3,57 ha	0,026%
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 493 i 494 w miejscowości Zambski Kościelne.	XVIII/130/2008	27.11.2008	0,25 ha	0,002%
Razem:				10,99 ha	0,08 %

Tabela 9. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Obryte.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Obryte

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, nie posiadają definicji prawnej. Na potrzeby niniejszego planu ogólnego przez tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, rozumie się tereny niezabudowane i niezagospodarowane, zidentyfikowane w strefach planistycznych: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, przy uwzględnieniu następujących czynników:

- wielkość i struktura terenu – powierzchnia generalnie większa niż 500m², cechy geometryczne (kształt działki dający możliwości powstania zabudowy), ukształtowanie terenu, sposób użytkowania terenu (użytki gruntowe);
- środowisko przyrodnicze – tereny zieleni urządzonej, cenne przyrodniczo oraz cechujące się w sposób jednoznaczny zagrożeniami przyrodniczymi nie zostały uznane za tereny niezabudowane lub stanowiące luki w istniejącej zabudowie;
- środowisko kulturowe – tereny lub obszary objęte ochroną konserwatorską były rozpatrywane w zakresie możliwości i ograniczeń związanych z powstawaniem nowej zabudowy;
- dostępność komunikacyjna – analizy obejmowały istniejącą lub określoną w obowiązujących aktach planowania przestrzennego możliwość obsługi komunikacyjnej terenu;
- dostępność infrastrukturalna – analizy obejmowały dostęp do istniejącej lub planowanej infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, sieć energetyczna) a także ograniczenia w zainwestowaniu wynikające z przebiegających sieci infrastrukturalnych.

Na podstawie tak zdefiniowanych kryteriów, w oparciu o dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków, ortofotomapy oraz inwentaryzację urbanistyczną, zidentyfikowano tereny, które potencjalnie będą mogły być zabudowane nową zabudową mieszkaniową. Wykluczono spośród nich:

- tereny istniejących dróg,
- tereny zieleni i rekreacji,
- tereny już zabudowane lub zagospodarowane w sposób zgodny z profilem funkcjonalnym dla danej strefy wielofunkcyjnej,
- tereny stanowiące indywidualne zaplecze rekreacyjne dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej (część ogrodowa),
- tereny o cechach geometrycznych, które uniemożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej,

- tereny o ograniczeniach w możliwości zainwestowania (przyrodniczych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych), które realnie uniemożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- fragmenty obszarów bezpośrednio związanych z istniejącą zabudową zagrodową, które służą do prowadzenia upraw lub składowania produktów rolnych.

W ramach obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zidentyfikowane zostały obszary niezabudowane oraz luki w istniejącej zabudowie, w ramach których, zgodnie z ustaleniami planu, można realizować:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową,
- zabudowę letniskową,
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

łącznie obejmują one powierzchnię 4,19 ha.

Na potrzeby obliczenia chłonności tych terenów przeanalizowano występujące w gminie obszary zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy i na tej podstawie przyjęto następujące wskaźniki:

- współczynnik proporcjonalności – 1 dla terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, 0,7 dla terenów umożliwiających realizację zabudowy letniskowej, 0,5 dla terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej lub usługowej,
- średnia powierzchnia działki budowlanej: 1020 m²,
- przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym: 2,96.

Oznaczenie terenu umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej	Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Średnia powierzchnia działki budowlanej	Współczynnik proporcjonalności	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w liczbie osób
		P	P _{dz}	W _{pr}	L _{os}	Ch _{mpzp}
ML	SJ	24639,8	1020	0,7	2,96	50,1
MU	SJ	11207,5	1020	0,5	2,96	16,3
MN	SJ	6011,38	1020	1	2,96	17,4
						83,8

Tabela 10. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: Opracowanie własne

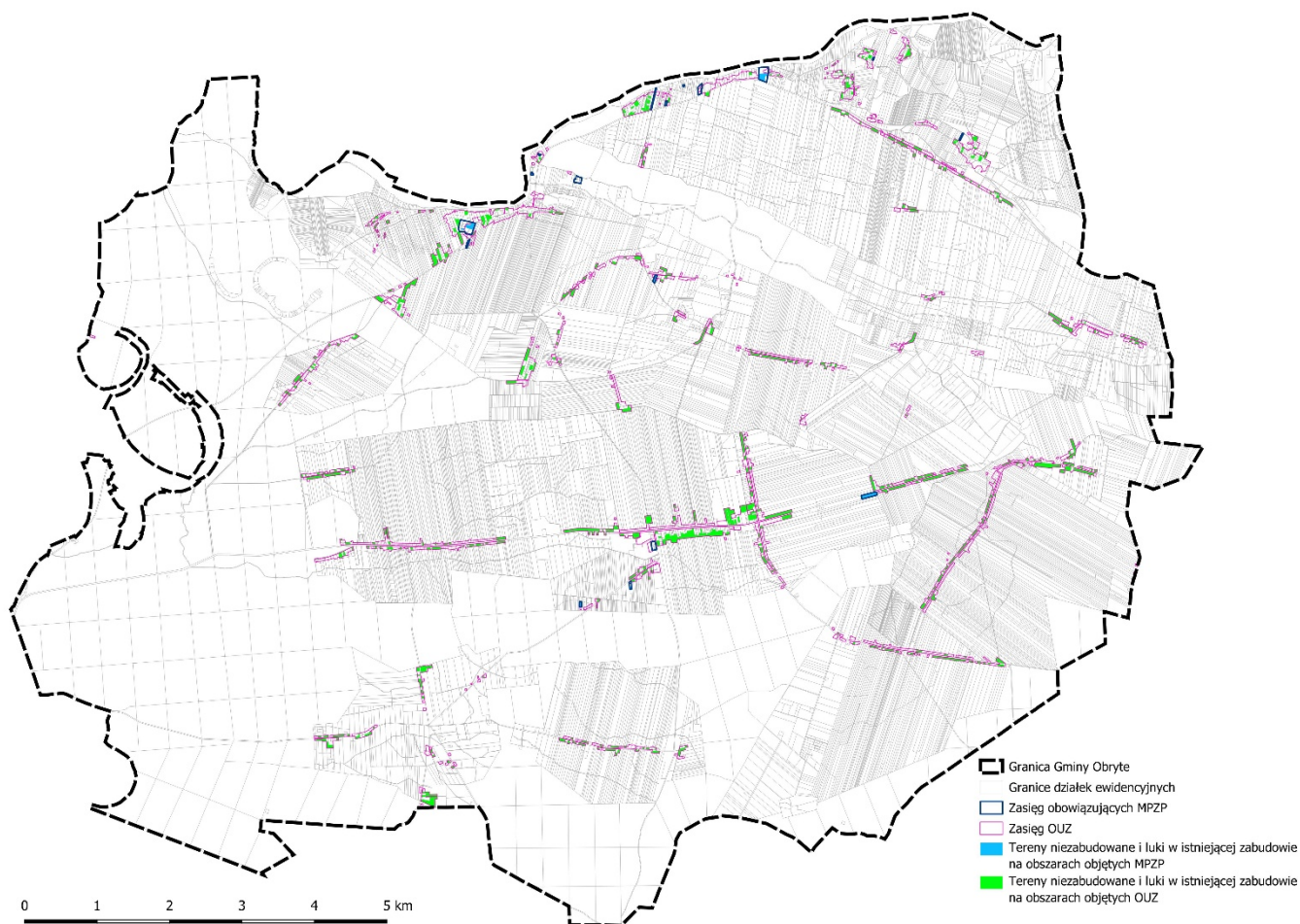
Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia się następująco:

$$Ch_{mpzp} = (P/P_{dz}) \times W_{pr} \times L_{os}$$

Z dokonanych obliczeń wynika, że szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi rezerwę dla **84 osób**.

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, znajdujących się poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy zidentyfikowano tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie, które znajdują się poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie obejmują one powierzchnię 111,23 ha.



Rysunek 11. Zasięg terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie na obszarach nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: Opracowanie własne

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy, znajdującym się poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęto następujące założenia:

- udział funkcji mieszkaniowej, ze względu na szeroki zakres możliwych przeznaczeń terenu, które mogą być realizowane w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego (m.in.: usługi, komunikacja, infrastruktura techniczna), określono na poziomie: 0,7 dla strefy SJ i 0,4 dla strefy SZ,
- średnia powierzchnia działki budowlanej: 1020 m²,
- średnia powierzchnia działki budowlanej w zabudowie zagrodowej: 2100 m²,
- przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym: 2,96.

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Wskaźnik udziału funkcji mieszkaniowej	Średnia powierzchnia działki budowlanej	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w liczbie osób
	P	W _{fm}	P _{dz}	L _{os}	Ch _{OUZ}
SJ	1085531,84	0,7	1020	2,96	2205
SZ	26807,50	0,4	2100		15
					2220

Tabela 11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy

Źródło: Opracowanie własne

Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych znajdujących się w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy, na terenach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi, przedstawia się następująco:

$$Ch_{OUZ} = (P/P_{dz}) \times W_{fm} \times L_{os}$$

Z dokonanych obliczeń wynika, że szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy stanowi rezerwę dla **2220** osób.

V. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH WYNIKAJĄCYCH Z OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Obryte, obliczone na podstawie *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*, wynosi **950 osób**.

Z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ) nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Dla gminy Obryte są to wartości:

ZAP – 950 osób

ZAP_{70%} - 665 osób

ZAP_{130%} - 1235 osób

Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie wyznaczonych w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie wyznaczonych w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy (Ch_{mpzp_OUZ}) przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP_{130%})

$Ch_{mpzp} = 84$ osób

$Ch_{OUZ} = 2220$ osób

$Ch_{mpzp_OUZ} = 2304$ osób

W związku z powyższym, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie gminy Obryte brak jest możliwości wyznaczenia dodatkowych stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej na innych obszarach niż przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

VI. PRZYCZYNY WYZNACZANIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Obszar zabudowy śródmiejskiej dotyczy terenów miast, w związku z czym na terenie gminy Obryte nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej i jednocześnie nie wskazuje się przyczyn jego wyznaczenia.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie z w/w rozporządzeniem należy kolejno:

- 1) określić zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:
 - budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - budynki biurowe o symbolu 105,
 - budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznaczyć obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodać obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczyć krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjąć obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano budynki według określonej Klasyfikacji Środków Trwałych pochodzące z:

- bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
- bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000,
- bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi ok. 319,4412 ha (P_u).

Rozporządzenie dopuszcza ograniczenie wyznaczonego zgodnie z §1 ust. 1 obszaru uzupełnienia zabudowy przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki

przestrzennej gminy. W gminie Obryte ograniczono pierwotnie wyznaczony OUZ ze względu m.in. na:

- dostosowanie geometrii do granic działek ewidencyjnych oraz granic użytków gruntowych,
- zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- brak zasadności wyznaczenia OUZ na obszarach związanych z przebiegiem istniejących dróg.

W przypadku gruntów chronionych (klasy I-III) zastosowano ograniczenia wynikające z § 1 ust. 6 ww. Rozporządzenia i rozszerzono OUZ w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

Rozporządzenie dopuszcza rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

Obszar uzupełnienia zabudowy dla Gminy Obryte można rozszerzyć o obszar o łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25\% * (8\ 100\ 569 - 3\ 194\ 411) = 1\ 226\ 539,3\ m^2$$

W gminie Obryte zwiększono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy. Rozszerzając go kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami oraz polityką przestrzenną gminy. Rozszerzone granice OUZ obejmują tereny, które są odpowiednie do rozwoju nowej zabudowy: posiadają dostęp do układu komunikacyjnego, posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Towarzyszy im istniejąca zabudowa co stwarza dogodne warunki dla uzupełnienia istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego lub zintensyfikowania istniejącego zainwestowania.

Dokonane rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczenia

obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1 212 600,84 m², co nie przekracza maksymalnej dozwolonej powierzchni powiększenia OUZ.

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

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym Gminy Obryte nie ustalono standardów dostępności infrastruktury społecznej w związku z powyższym odstępuje się od wskazania przyczyn ich ustalenia.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wartości gminnych standardów urbanistycznych (o ile są wymagane dla danej strefy). W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym brano pod uwagę przede wszystkim ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejące zainwestowanie oraz zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy. Przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, w sposób rozłączny zostały wyznaczone następujące strefy:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- SU - strefa usługowa;
- SG - strefa górnictwa;
- SP - strefa gospodarcza;
- SR - strefa produkcji rolniczej;
- SI - strefa infrastrukturalna;
- SN - strefa zieleni i rekreacji;
- SC - strefa cmentarzy;
- SO - strefa otwarta;
- SK - strefa komunikacyjna.

Każda strefa posiada określony profil podstawowy, w zależności od potrzeb zostały wskazane profile dodatkowe. Są one zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Rozporządzeniu 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. Ze względu na lokalne warunki środowiska przyrodniczego (powierzchniowe formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wysoki stopień lesistości) oraz niewielki stopień zurbanizowania gminy, w ramach profilu dodatkowego większości stref planistycznych ustalono profile funkcjonalne, które będą zapewniały na kolejnych etapach realizacji procesu planowania przestrzennego możliwość dalszego zachowania terenów rolnych i otwartych. Wyrazem tego są dopuszczone takie profile jak: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W zależności od potrzeb i wymogów, określonych w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla stref planistycznych określone zostały wartości gminnych standardów urbanistycznych:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (MaxIZ),
- maksymalny udział powierzchni zabudowy (MaxPZ),
- maksymalna wysokość zabudowy (MaxWZ),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (MinPB).

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref została określona w załączniku nr 1 do Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...). Wartość tego parametru może być niższa w danej strefie jedynie w sytuacji, gdy wynika ona z wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej w obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym.

SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

W przestrzeni gminy Obryte wyznaczono jedną strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, która obejmuje istniejącą zabudowę – dawną szkołę w miejscowości Cygany, która wraz z zakończeniem swojej działalności została przekształcona w obiekt mieszkalny wielorodzinny (mieszkania komunalne). Ze względu na wiejski charakter gminy oraz brak występującej na jej obszarze typowej zabudowy wielorodzinnej w planie ogólnym nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

Tabela 12. Zestawienie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tereny w sąsiedztwie ukształtowanej zabudowy t.j. na wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy. Strefami SJ obejmowano również tereny, w stosunku do których zostały złożone wnioski w ramach procedury sporządzenia planu ogólnego, które były możliwe do uwzględnienia (obszary były zgodne z zasadami wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową; obszary w stosunku do których nie było zgłoszonych zastrzeżeń przez instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu ogólnego).

Przyjęte dla poszczególnych stref wytyczne określające parametry planowanej zabudowy wynikają z istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniają ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach wszystkich stref SJ zostały ustanowione jednorodne profile dodatkowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Gmina Obryte cechuje się wyjątkowymi walorami środowiska przyrodniczego, kulturowego i antropogenicznego, które czynią ją miejscem atrakcyjnym dla rozwoju rekreacji indywidualnej. Miejscowości nadnarwiańskie cechują się wysoką koncentracją zabudowy letniskowej. W poszczególnych miejscowościach zdarzają się opuszczone budynki, dla których następuje zmiana sposobu użytkowania w kierunku zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Działki niezabudowane znajdujące się w otoczeniu istniejącej zabudowy często również zagospodarowywane są na cele letniskowe. Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, że plan ogólny uwzględnia realną szansę rozwojową gminy Obryte i dopuszcza we wszystkich strefach planistycznych SJ profil dodatkowy „teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej”.

Występujące w ramach poszczególnych stref SJ usługi, stanowiące te o charakterze lokalnym, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, włączono w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	9	50
2SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	9	30
3SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	9	30
4SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	9	30

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

68 | Strona

[illegible]

70 | Strona

[illegible]

72 | Strona

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

86 | Strona

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

96 | Strona

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

102 | Strona

[illegible]

706SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	30
707SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	9	30
708SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	9	30
709SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	9	30
710SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	12	30
711SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	12	30
712SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	9	30
713SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	30
714SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	20	12	60
715SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	20	12	60
716SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	20	12	60
717SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	20	12	60
718SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	20	12	60
719SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	9	30

Tabela 13. Zestawienie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Na obszarze gminy Obryte strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową obejmują zarówno istniejącą zabudowę, a także wskazane obszary dla rozwoju nowej zabudowy

zagrodowej w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Przyjęte dla poszczególnych stref wytyczne określające parametry planowanej zabudowy wynikają z istniejącego zagospodarowania.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	10	30
2SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	30
3SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	30
4SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	30
5SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	30
6SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	30
7SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	30
8SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	11	30
9SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	30
10SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	30
11SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	11	30
12SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	30

106 | Strona

108 | Strona

[illegible]

110 | Strona

111 | Strona

112 | Strona

113 | Strona

[illegible]

115 | Strona

116 | Strona

120 | Strona

121 | Strona

123 | Strona

[illegible]

125 | Strona

126 | Strona

128 | Strona

130 | Strona

132 | Strona

[illegible]

135 | Strona

136 | Strona

	obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	naturalnej, teren lasu, teren wód				
--	--	-----------------------------------	--	--	--	--

Tabela 14. Zestawienie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

SU - strefa usługowa

Na obszarze gminy Obryte wyznaczone strefy usługowe obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę usługową. Wyznaczono również nowe tereny rozwoju budownictwa usługowego w oparciu o złożone wnioski do projektu planu ogólnego lub prowadzoną dotychczas politykę przestrzenną gminy. Przyjęte dla poszczególnych stref wytyczne określające parametry planowanej zabudowy wynikają z istniejącego zagospodarowania.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	14	30
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	30	30
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
7SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	50
11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	15	50
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	50
13SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

[illegible]

38SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	9	50
39SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	12	30
40SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	12	30
41SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	12	30
42SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	12	30

Tabela 15. Zestawienie stref usługowych.

SG - strefa górnictwa

Na obszarze gminy Obryte wyznaczono 1 strefę górnictwa. Obejmuje ona złożę piasków i żwirów „Gródek”, dla którego ustanowiony został teren i obszar górniczy.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

Tabela 16. Zestawienie stref górnictwa.

SP - strefa gospodarcza

Na obszarze gminy Obryte wyznaczono nieliczne strefy gospodarcze, które obejmują istniejące zainwestowanie o funkcji zgodnej z profilem funkcjonalnym strefy. Przyjęte dla poszczególnych stref wytyczne określające parametry planowanej zabudowy wynikają z istniejącego zagospodarowania.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	70	12	30
2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	70	12	30
3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	70	12	30
4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	70	12	30
5SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	70	12	30
6SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	12	30
7SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 9	50	12	30

Tabela 17. Zestawienie stref gospodarczych.

SR - strefa produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej obejmują głównie tereny istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, a także nowe tereny rozwoju produkcji rolniczej w oparciu o złożone wnioski do projektu planu ogólnego. Plan ogólny wyznacza strefy SR również w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i planowanych gospodarstw rolnych, objętych strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową, co ma na celu zapewnienie możliwości rozbudowy gospodarstw o obiekty gospodarczo-inwentarskie. Przyjęte dla poszczególnych stref wytyczne określające parametry planowanej zabudowy wynikają z istniejącego zagospodarowania.

W ramach wszystkich stref SR ustalony został profil funkcjonalny dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla wybranych stref SR, wykazujących predyspozycje i brak ograniczeń dla rozwoju funkcji, został wskazany profil funkcjonalny dodatkowy „teren elektrowni słonecznej”.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
2SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
3SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
4SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	50
6SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
7SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
8SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
9SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
10SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
11SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren	teren rolnictwa z zakazem	0, 7	30	12	30

143 | Strona

144 | Strona

145 | Strona

146 | Strona

[illegible]

148 | Strona

[illegible]

[illegible]

[illegible]

152 | Strona

[illegible]

154 | Strona

155 | Strona

156 | Strona

[illegible]

158 | Strona

[illegible]

160 | Strona

[illegible]

162 | Strona

[illegible]

164 | Strona

389SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
390SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
391SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30
392SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0, 7	30	12	30

Tabela 18. Zestawienie stref produkcji rolniczej.

SI - strefa infrastrukturalna

Na obszarze gminy Obryte wyznaczono 10 stref infrastrukturalnych. Obejmują one głównie tereny istniejącej infrastruktury, takiej jak ujęcia wód podziemnych, stacje uzdatniania wody, punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz tereny funkcjonujących oczyszczalni ścieków. W ramach wydzielonych stref infrastrukturalnych wyznaczono jeden nowy teren, który jest obecnie nie zainwestowany. Zaznaczyć należy że tereny infrastruktury technicznej zostały dopuszczone w profilach funkcjonalnych wszystkich stref planistycznych. Ich ewentualne lokalizacje mogą zostać uszczegółowione podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
2SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
3SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				50
4SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				50
5SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				50
6SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				50
7SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				50
8SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				50
9SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				50

10SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
------	--	---	--	--	--	----

Tabela 19. Zestawienie stref infrastrukturalnych.

SN - strefa zieleni i rekreacji

Na obszarze gminy Obryte wyznaczono 2 strefy zieleni i rekreacji. Obejmują one tereny istniejącej publicznej zieleni i rekreacji (place zabaw, boiska sportowe).

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	50
2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0, 5	20	9	50
4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0, 5	20	9	50

Tabela 20. Zestawienie stref zieleni i rekreacji.

SC - strefa cmentarzy

Na obszarze gminy Obryte wyznaczono 3 strefy cmentarzy, obejmujące teren funkcjonujących cmentarzy w Obrytem, Sokołowie Włościańskim i Zambskach Kościelnych. Cmentarze te pełnią zarówno funkcję religijną, jak i kulturową, a ich ochrona jest priorytetem ze względu na historyczne i społeczne znaczenie.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej				30
2SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej				30
3SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej				30

Tabela 21. Zestawienie stref cmentarzy.

SO - strefa otwarta

Na obszarze gminy Obryte wyznaczono strefy otwarte, które obejmują ponad 95% powierzchni gminy i mają szczególne znaczenie w jej przestrzeni. Wspierają ochronę zasobów przyrodniczych oraz rolnictwa, zapobiegając jednocześnie nadmiernej urbanizacji i rozpraszaniu zabudowy. Strefy obejmują głównie tereny zalesione, tereny zieleni nieurządzonej, tereny rolne oraz tereny wód powierzchniowych. W ich zasięgu znalazły się tereny najcenniejsze pod względem przyrodniczym (rezerваты przyrody; chronione w ramach obszarów Natura 2000 siedliska przyrodnicze, działania ochronne, stanowiska chronionych gatunków, a także znacząca część samych obszarów Natura 2000). Strefą otwartą SO zostały objęte również niezabudowane tereny znajdujące się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, w stosunku do których organ uzgadniający projekt planu ogólnego w zakresie ochrony przeciwpowodziowej - Wody Polskie – nie wyraził zgody na wprowadzenie w planie ogólnym stref planistycznych, które umożliwiałyby realizację nowych obiektów kubaturowych.

Dla wybranych stref otwartych, położonych poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w większości poza zasięgiem obszarowych form ochrony przyrody, poza zasięgiem terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz w większości na terenach gruntów rolnych najniższych klas (V, VI), wprowadzono możliwość rozwoju odnawialnych źródeł energii poprzez dopuszczenie w profilu dodatkowym możliwość realizacji elektrowni słonecznych. Ostateczne dopuszczenie ich realizacji w konkretnej strefie, wraz z doprecyzowaniem ich lokalizacji i określeniem parametrów inwestycji, nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego po przeanalizowaniu ewentualnego wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze. W przypadku stref otwartych znajdujących się poza zasięgiem obszarowych form ochrony przyrody ustalono profil funkcjonalny dodatkowy „teren zieleni urządzonej”. Dla stref otwartych obejmujących rezerваты przyrody ustalono dodatkowo minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 100%, co ma uniemożliwić zmianę sposobu ich użytkowania.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej			4	50
2SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej			4	50
4SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej			4	50
5SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			4	50
6SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			4	50

7SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			4	50
8SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			4	50
9SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				50
11SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			4	50
12SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			4	50
13SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			4	50
14SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			4	50
15SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			4	50
16SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
17SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
18SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					100
19SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
20SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					100
21SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				

Tabela 22. Zestawienie stref otwartych.

SK - strefa komunikacyjna

Wyznaczono jedną strefę komunikacyjną, którą tworzy fragment drogi wojewódzkiej nr 618 relacji Gołymin – Wyszaków. Podkreślić należy jednak, że tereny komunikacji zostały dopuszczone w profilach funkcjonalnych wszystkich stref planistycznych. Ich ewentualne lokalizacje mogą zostać uszczegółowione podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	MaxIZ	MaxPZ	MaxWZ	MinPB
1SK	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	teren drogi zbiorczej				

Tabela 23. Zestawienie stref komunikacji.

VIII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację 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.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządzono w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych (PL-2000 strefa 7), w skali 1:8 000.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowią:

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UZASADNIENIA - prezentacja danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego oraz granic działek ewidencyjnych – załącznik nr 1 do uzasadnienia;

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UZASADNIENIA - prezentacja danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, granic działek ewidencyjnych oraz obiektów przestrzennych, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.