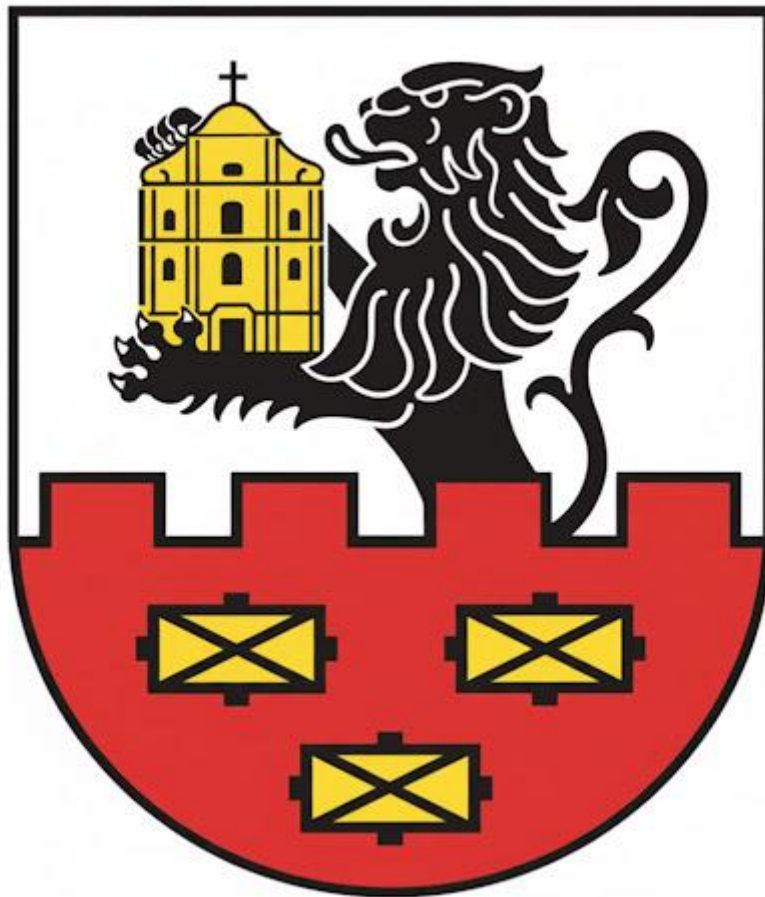


PLAN OGÓLNY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE

DOKUMENTACJA PRAC PLANISTYCZNYCH - UZASADNIENIE



Zamawiający:

Gmina Wiejska Zaręby Kościelne
reprezentowana przez Wójta Gminy
ul. Kowalska 14,
07-323 Zaręby Kościelne

Wykonawca:

GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka
ul. Traktorowa 43/2
91-117 Łódź

Podstawa opracowania:

Umowa RGK. 271.0.28.1.2024, zawarta w dniu 27.11.2024 r.

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant
inż. **Milena Tomaszewska** – projektant
mgr **Małgorzata Sałkowska** – projektant
mgr inż. **Tomasz Mikołajczyk** – udział w opracowaniu
mgr **Piotr Pacan** – udział w opracowaniu
mgr **Wiktoria Ozimek** – udział w opracowaniu
mgr **Karolina Bursztynowicz** – udział w opracowaniu
inż. **Katarzyna Strzelecka** – udział w opracowaniu

Spis treści

1. WSTĘP	5
1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego	5
1.2. Materiały sporządzone na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Zaręby Kościelne	6
1.3. Materiały źródłowe	6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIANIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO	9
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Zaręby Kościelne	9
2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	10
2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	11
2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	12
2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.	17
2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych	19
2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	22
2.8. Strefy ochronne ujęć wody	23
2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	24
2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	24
2.11. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	26
2.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	27
2.13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	27
2.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	29
2.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	30
2.16. Obszary ograniczonego użytkowania	31
2.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	32
2.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	32
2.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	33
2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	34
2.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	35
2.22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	35
2.23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	36

2.23.1.	Infrastruktura społeczna	36
2.23.2.	Infrastruktura transportowa	37
2.23.3.	Infrastruktura techniczna.....	38
2.24.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	40
2.25.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań	45
2.26.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	46
3.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAREBY KOŚCIELNE.....	49
3.1.	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.	49
3.1.1.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	55
3.1.2.	Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych do zabudowy	56
3.1.3.	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych.	62
3.2.	Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	63
3.3.	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym.....	65
4.	PODSUMOWANIE	68
	ZAŁĄCZNIKI - tabele.....	69
	Załącznik 1. Złoże kopalni w obszarze gminy Zaręby Kościelne.....	69

Załączniki do uzasadnienia:

Załącznik Nr 1 – Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego

Załącznik Nr 2 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego

Załącznik Nr 3 – Ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego

Załącznik Nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych

1. WSTĘP

1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Podstawę formalno-prawną niniejszego opracowania stanowi *Uchwała Nr VI/35/24 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zaręby Kościelne.*

Na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzono w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 13a obowiązek opracowania planu ogólnego gminy.

Plan ogólny gminy (POG) opracowywany jest zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)*, zmienione *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz.U. 2024 poz. 1775)*. Plan ogólny gminy sporządza się dla obszaru całej gminy, a po jego uchwaleniu stanowi akt prawa miejscowego, który będzie uwzględniany przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będzie stanowił podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w *art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym m.in. wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych, a także opracowania ekofizjograficznego.

W planie ogólnym cały obszar gminy Zaręby Kościelne został podzielony na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w *art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Dla każdej ze stref planistycznych określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla części także profil funkcjonalny dodatkowy. Dla większości stref, zgodnie z *art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3*, określono wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak również obszar uzupełnienia zabudowy oraz obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W planie ogólnym gminy Zaręby Kościelne nie określono standardów dostępności infrastruktury społecznej, o których mowa w *art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, wraz z atrybutami zawierającymi o nich informacje.

Wobec powyższego zasadne jest opracowanie planu ogólnego gminy Zaręby Kościelne dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Zaręby Kościelne sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Uchwały Nr VI/35/24 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zaręby Kościelne.

Plan ogólny gminy Zaręby Kościelne sporządzony został zgodnie z wymogami 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) oraz zgodnie z wymogami 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).

1.3. Materiały sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Zaręby Kościelne

- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Zaręby Kościelne,
- Prognoza oddziaływania na środowisko planu ogólnego gminy Zaręby Kościelne.

1.4. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Dane Urzędu Gminy Zaręby Kościelne <https://zarebykoscielne.pl/> [dostęp z dn. 10.06.2025 r.]
- Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, 2025 r.
- Park Krajobrazowy – Standardowy Formularz Danych dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego im. Wojciecha Bogumiła Jastrzębowski (https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewparkkrajobrazowy.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PK.82) [Dostęp z dn. 10.06.2025 r.]

- Uchwała Nr 121/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego im. Wojciecha Bogumiła Jastrzębowski
- Natura 2000 - Standardowy Formularz Danych dla obszaru PLH140011 Ostoja Nadbużańska oraz PLB140001 Dolina Dolnego Bugu, (<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH140011.H> <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB140001.B>) [Dostęp z dn. 10.06.2025 r.]
- Raport o stanie Gminy Zaręby Kościelne za 2023 r.
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zaręby Kościelne przyjętą uchwałą Nr XVI/116/2012 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 19 października 2012 r.
- Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego przyjętą uchwałą 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętą uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r.
- Strategia Rozwoju Powiatu Ostrowskiego na lata 2023-2030 przyjętą uchwałą Nr LIX/348/2023 Rady Powiatu w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 30 marca 2023 r.
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów.
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. 2024 poz. 1420, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2024 poz. 1290, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady. (Dz.U. 2015 poz. 2120, z późn. zm.)

- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2024 poz. 278, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach. (Dz.U. 2025 poz. 567, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z późn. zm.)

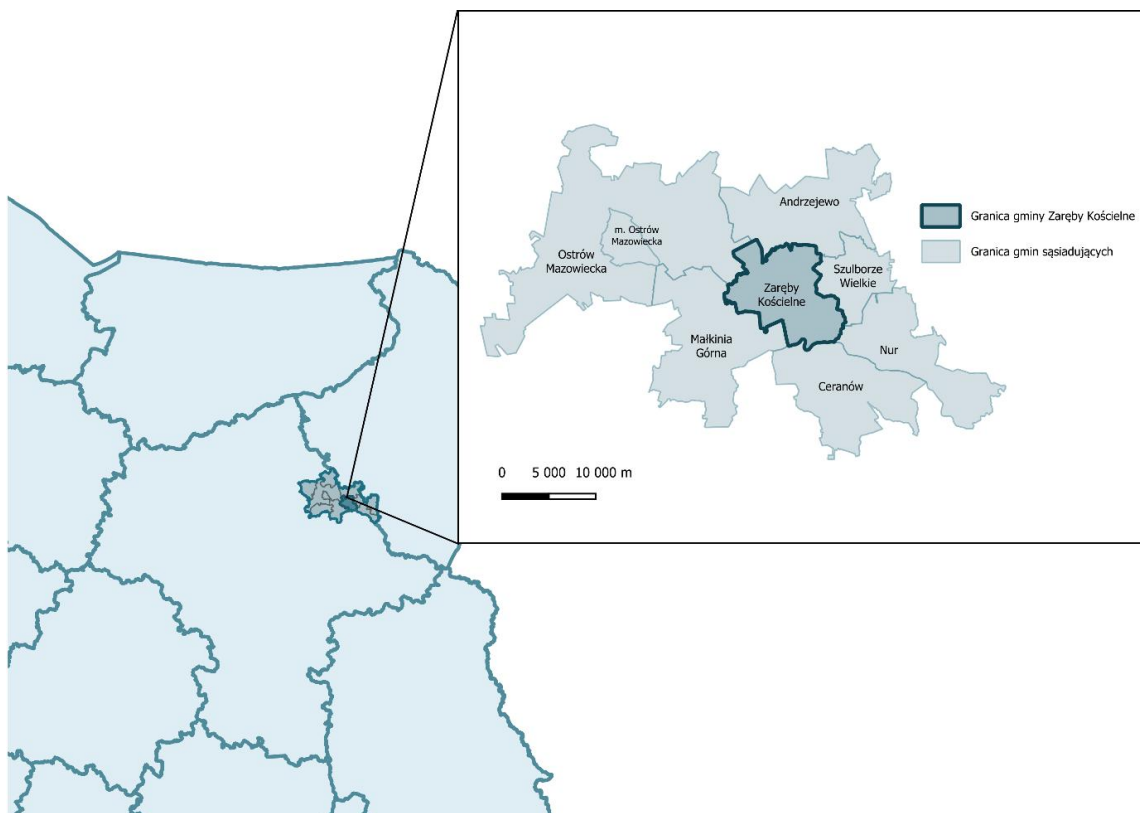
Materiały kartograficzne:

- mapa zasadnicza i ewidencyjna gminy Zaręby Kościelne – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k dla powiatu ostrowskiego
- mapa glebowo-rolnicza – pochodząca w Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
- Mapa Zagrożenia Powodziowego, oprac. PGWWP 2019 r.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIANIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Zaręby Kościelne

Zaręby Kościelne to gmina wiejska położona w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego, w centralnej części powiatu ostrowskiego. Oprócz niej, w powiecie znajduje się jeszcze 7 innych gmin wiejskich, 2 gminy miejsko-wiejskie oraz gmina miejska. Teren gminy obejmuje powierzchnię ok. 8 873 ha, co stanowi 7,29% powierzchni powiatu (121 772 ha). Sąsiaduje z 6 gminami: Ostrów Mazowiecka, Andrzejewo, Szulborze Wielkie, Nur, Ceranów i Małkinia Górna [Ryc. 1]. Na obszarze gminy znajdują się 33 miejscowości, 27 sołectw i 32 obręby ewidencyjne.¹ Obszar gminy prawie w całości położony jest w zasięgu Wysoczyzny Wysokomazowieckiej, z wyjątkiem południowego krańca należącego do Podlaskiego Przetomu Bugu.



Ryc. 1 Położenie gminy na tle województwa, powiatu oraz gmin sąsiadujących.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic.

¹ Strona internetowa Urzędu Gminy w Zarębach Kościelnych <https://zarebykoscielne.pl/> (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.)

W 2024 r. gminę zamieszkiwało 3 237 osób, z czego 582 (18%) w wieku przedprodukcyjnym, 1 874 (58%) w wieku produkcyjnym, a 781 (24%) w wieku poprodukcyjnym wg stanu na 31.12.2024 r. Struktura płci ma rozkład równomierny – 1 673 mieszkańców to mężczyźni, natomiast 1 564 to kobiety. Na kilometr kwadratowy powierzchni przypada ok. 36 osób.²

Układ komunikacyjny gminy tworzą drogi zarówno wojewódzkie, powiatowe i gminne. Na obszarze gminy występuje 10 dróg powiatowych, a 7 z nich wychodzi promieniście z Zaręb Kościelnych. Blisko południowej granicy biegnie droga wojewódzka nr 694, która na zachodzie łączy się z drogą krajową nr 50, a na wschodzie z drogą krajową nr 63. Dodatkowo, przez teren gminy biegnie międzynarodowa linia kolejowa relacji Warszawa – Białystok – Wilno. Znajdują się również dwie stacje kolejowe – Zaręby Kościelne oraz Kietlanka, z których odjeżdżają pociągi bezpośrednio do Warszawy i Czyżewa.

2.2 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej.

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z *art. 4. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz niektórych innych ustaw - Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. od 24.09.2023 r.).

Obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Zaręby Kościelne na lata 2016-2020, która została przyjęta *uchwałą nr XII/86/15 z dnia 29 grudnia 2015 r. Rady Gminy Zaręby Kościelne*, nie spełnia powyższych wymagań, zatem nie uwzględniono jej przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Zaręby Kościelne. Na dzień 10.06.2025 r. gmina nie posiada również obowiązującej strategii rozwoju ponadlokalnego.

² Główny Urząd Statystyczny (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.)

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty został *Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.* PZPW to dokument o kluczowym znaczeniu dla planowania przestrzennego w regionie. Wyznacza kierunki rozwoju przestrzennego z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Planowanie rozwoju województwa mazowieckiego przyjmuje holistyczne podejście, uwzględniając wzajemne powiązania aspektów społecznych, gospodarczych i środowiskowych. Jego realizacja opiera się na spójnym systemie dokumentów strategicznych i planistycznych. Plan województwa jest narzędziem służącym do realizacji polityki przestrzennej województwa, nie jest natomiast aktem prawa miejscowego bezpośrednio kształtującym decyzje administracyjne. Pełni funkcję nadrzędną wobec planów gminnych, nie zastępując ich, lecz wyznaczając ogólne ramy dla ich tworzenia.

W Planie uwzględniono działania i projekty strategiczne w zakresie:

- Cel I: Trwały wzrost gospodarczy oparty coraz silniej o wiedzę, dane i doskonałość organizacyjną;
- Cel II: Rozwój społecznie wrażliwy i terytorialnie zrównoważony;
- Cel III: Skuteczne państwo i instytucje służące wzrostowi oraz włączeniu społecznemu i gospodarczemu.

Istotną cechą wpływającą na strukturę przestrzenną województwa mazowieckiego jest krzyżowanie się na jego obszarze międzynarodowych i krajowych korytarzy transportowych, dla których funkcję głównego węzła transportowego pełni Warszawa. Przyjęty w Planie kształt podstawowych elementów infrastruktury transportowej województwa mazowieckiego jest oparty na sieci bazowej i sieci kompleksowej wyznaczonych w ramach Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T. Ponadto w Planie postuluje się działania w systemie dróg dotyczące m.in.:

- przekazywania dróg krajowych i wojewódzkich do niższych kategorii zarządzania, jeżeli nie spełniają warunków technicznych i funkcjonalnych dla danej drogi;
- prowadzenia analiz i studiów oraz pozostawiania rezerw terenowych dla obwodnic miejscowości;

Obszerne lasy i doliny rzeczne na Mazowszu pełnią kluczową rolę w utrzymaniu spójności europejskiej i krajowej sieci ekologicznej. Województwo wyróżnia się znaczącym udziałem w ogólnej powierzchni obszarów chronionych w Polsce, sięgającym około 11%. Połączenie bogatych zasobów przyrodniczych z cennymi obiektami historycznymi tworzy unikalne pasma krajobrazowe, które mają nie tylko duże znaczenie przyrodnicze, ale również pełnią istotną funkcję rekreacyjną. W strukturze przestrzennej województwa mazowieckiego do kategorii terenów otwartych, wyłączonych z procesów urbanizacji, obok obszarów chronionych prawnie, zalicza się również tereny o kluczowym znaczeniu dla sektora rolno-spożywczego. Pełnią one

strategiczną funkcję w zakresie produkcji żywności, warunkując nie tylko bezpieczeństwo żywnościowe regionu, ale posiadając także istotny walor w skali ogólnokrajowej.

Województwo mazowieckie to region o niezwykle zróżnicowanych krajobrazach kulturowych, wśród których znajdują się zarówno te typowe dla regionu, jak i unikatowe w skali kraju. Plan zagospodarowania ujął powiat ostrowski w przebiegu strefy *krajobraz osadnictwa drobnoszlacheckiego z charakterystycznym typem drewnianej zabudowy zagrodowej*. Zaręby Kościelne zostały również wymienione wśród najbardziej wartościowych układów ruralistycznych proponowanych do objęcia ochroną prawną.

Plan ogólny gminy Zaręby Kościelne stanowi fundamentalny akt planowania przestrzennego, którego kształt został ściśle dopasowany do ustaleń obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPW). Przyjęta struktura stref planistycznych w POG służy nie tylko realizacji potrzeb społeczności Zaręb Kościelnych, ale także wspiera nadrzędne cele polityki przestrzennej Mazowsza, w szczególności w obszarze rozwoju gospodarczego oraz ochrony walorów środowiskowych. Ustalenia planu ogólnego, poprzez wytyczne dotyczące wskaźników zagospodarowania i lokalizacji zabudowy, mają na celu zachowanie i eksponowanie wartości historycznych i kulturowych gminy, w tym jej tradycyjnego, wiejskiego krajobrazu, co jest zgodne z wymogami prawnymi w zakresie ochrony dziedzictwa.

Kluczowym elementem uwzględnienia zapisów PZPW jest wyznaczenie stref produkcji rolniczej, co koresponduje z priorytetem ochrony przestrzeni rolniczej jako bazy dla rozwoju agrobiznesu. Zapisy te realizują cele PZPW dotyczące zachowania wysokiej jakości gruntów rolnych oraz wspierania gospodarki opartej na lokalnych zasobach. W strukturze strefy przewidziano profile podstawowe takie jak „teren produkcji w gospodarstwach rolnych” oraz „teren wielkotowarowej produkcji rolnej”, co jest zgodne z kierunkami rozwoju rolnictwa na Mazowszu.

Na obszarach gminy charakteryzujących się średnią i niską zdolnością produkcyjną gleb, projekt planu odchodzi od monokultury rolniczej na rzecz wyznaczania stref o profilach innych niż typowo rolnicze. Poprzez wprowadzenie w tych lokalizacjach stref gospodarczych, usługowych, infrastrukturalnych oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, gmina tworzy realną alternatywę ekonomiczną dla gruntów o niższej przydatności dla rolnictwa, co jest wprost postulowane w dokumentach strategicznych województwa. Poprzez wyznaczenie ww. stref planistycznych zapewniono korzystne warunki inwestycyjne, wspierające rozwój gospodarczy gminy i regionu. W szerokim zakresie przeanalizowano także uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe oraz zapewniono ochronę cennych krajobrazowo i przyrodniczo obszarów.

2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Zaręby Kościelne wg danych uzyskanych na stronie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. 1478, z późn. zm.)* występują:

— **Nadbużański Park Krajobrazowy im. Wojciecha Bogumiła Jastrzębowskiego**
[PL.ZIPOP.1393.PK.82]

Obszar parku został ustanowiony 12 listopada 1993 r. na podstawie *Rozporządzenia Nr 36/93 Wojewody Siedleckiego z dnia 30 września 1993 r.* oraz *Rozporządzenia nr 15/94 Wojewody Ciechanowskiego z dnia 8 kwietnia 1994 r.* Park został utworzony w celu ochrony i promocji cennych zasobów przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych, zapewniając jednocześnie zrównoważony rozwój. W celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi utworzono strefę ochronną, zwaną otuliną, przylegającą do granic Parku. Park wraz z otuliną obejmuje obszar o powierzchni 112 288 ha, w tym powierzchnia Parku wynosi 73 732,3 ha, a powierzchnia otuliny wynosi 38 555,7 ha. Na terenie gminy Zaręby Kościelne NPK zajmuje ok. 181 ha, natomiast jego otulina ok. 129 ha i położone są w południowej części obszaru opracowania. Park ma układ równoleżnikowy i rozciąga się na terenie 8 powiatów. Celem ochrony obszaru jest zachowanie jego unikalnych cech przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. W szczególności, skupia się na ochronie swobodnie meandrującej rzeki Bug wraz z jej doliną, dużych kompleksów leśnych, rzadkich gatunków roślin i zbiorowisk roślinnych, muraw psammofilnych i kserotermicznych oraz łąg nadrzecznych. Ponadto, celem jest zachowanie charakterystycznej zabudowy wiejskiej, tradycyjnych funkcji wsi oraz rozwoju rękodzielnictwa ludowego. W obszarze krajobrazowym priorytetem jest ochrona niewielkiego stopnia przekształconego krajobrazu rolniczego, wysokich skarp erozyjnych wysoczyzn otaczających rzeki Bug i Narew oraz tarasu nadzalewowego z licznymi parabolicznymi wydmami.

W Parku obowiązuje szereg zakazów mających na celu ochronę jego unikalnego charakteru, które reguluje uchwała Nr 121/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. Zabronione jest przede wszystkim realizowanie przedsięwzięć, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko, likwidowanie zadrzewień, pozyskiwanie skał, wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywanie zmian stosunków wodnych oraz budowanie nowych obiektów budowlanych w pasie 100 metrów od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Istnieją jednak pewne wyjątki od tych zakazów, dotyczące np. wydobywania piasku i żwiru na niewielką skalę, budowy obiektów służących turystyce wodnej czy zabudowy w obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

— **Obszar Natura 2000 "Ostoja Nadbużańska"**

Obszar został utworzony 21 listopada 2023 r. na podstawie dyrektywy siedliskowej oraz *Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 października 2023 r.* w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Nadbużańska. Zajmuje teren o powierzchni 46 036,74 ha – z czego 235 ha na obszarze opracowania – i rozciąga się na obszarze 11 powiatów. Głównym celem wyznaczenia przedmiotowego obszaru jest ochrona różnorodności biologicznej poprzez zabezpieczenie cennych siedlisk przyrodniczych oraz zapewnienie przetrwania zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 5 września 2014 r. Plan zadań ochronnych dla Ostoi Nadbużańskiej to strategiczny dokument, przygotowywany co 10 lat, który ma na celu zapewnienie długofalowej ochrony cennych siedlisk przyrodniczych i gatunków roślin oraz zwierząt występujących na tym obszarze. Zawiera on szczegółowy opis obszaru, analizę zagrożeń, konkretne cele ochrony oraz zaplanowane działania, takie jak czynna ochrona siedlisk, monitoring stanu przyrody czy uzupełnianie wiedzy o tym obszarze. Plan ten jest również narzędziem do koordynacji działań różnych podmiotów zaangażowanych w ochronę przyrody i służy jako podstawa do wprowadzania zmian w dokumentach planistycznych, jeśli są one konieczne dla skutecznej ochrony Ostoi Nadbużańskiej. Nadzór nad obszarem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie.

— Obszar Natura 2000 "Dolina Dolnego Bugu"

Obszar został utworzony 5 listopada 2004 r. na podstawie dyrektywy ptasiej oraz *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000* jako obszar specjalnej ochrony ptaków. Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków*. Obszar o powierzchni 74 309,92 ha rozciąga się na terenie 3 województw: podlaskiego, lubelskiego, mazowieckiego oraz 11 powiatów. Celem ochrony tego obszaru jest zapewnienie przetrwania gatunków ptaków, które są szczególnie ważne dla naszej przyrody. Działania ochronne skupiają się na utrzymaniu i poprawie stanu ich naturalnych siedlisk, a także na tworzeniu nowych miejsc sprzyjających ich życiu. Wybór gatunków objętych ochroną został ustalony zgodnie z przepisami prawa krajowego i unijnego.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 2 sierpnia 2016 r. Plan zadań ochronnych dla Doliny Dolnego Bugu to dokument, który na okres 10 lat wyznacza kierunki działań na rzecz ochrony cennych gatunków zwierząt i ich siedlisk. Zawiera on m.in. opis granic obszaru, analizę zagrożeń, cele ochrony oraz szczegółowy wykaz działań ochronnych, które będą realizowane przez różne podmioty. Nadzór nad obszarem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie

— Pomniki przyrody

Pomnik przyrody to pojedyncze drzewo, grupa drzew, krzew, roślina, gład narzutowy, skałka lub inny obiekt przyrody żywej lub nieożywionej, wyróżniający się indywidualnymi cechami, mający

znaczenie naukowe, kulturowe lub krajobrazowe.³ Na terenie Gminy Zaręby Kościelne znajdują się 3 wieloobektowe pomniki przyrody obejmujące grupy drzew. Zostały objęte ochroną od 21 marca 2008 r. na podstawie *Rozporządzenia Nr 12 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26.02.2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu ostrowskiego*. Ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 metrów od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. Nadzór nad pomnikami sprawuje Wojewódzki Konserwator Przyrody.

Tabela 1. Pomniki przyrody na terenie gminy Zaręby Kościelne.

Lp.	Opis pomnika	Lokalizacja
1.	Grupa 3 drzew (Dąb szypułkowy)	Nadleśnictwo Łomża, Leśnictwo Zaręby, oddział 131 c
2.	Grupa 6 drzew (Topola biała)	obok szosy Małkinia - Nur, na skarpie rzeki Bug
3.	Grupa 3 drzew (Topola biała)	obok szosy Małkinia - Nur, na skarpie rzeki Bug

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z CRFOP.

Na terenie gminy Zaręby Kościelne nie występują takie formy ochrony przyrody jak: park narodowy, rezerwat przyrody, obszar chronionego krajobrazu, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Na tym obszarze spotyka się natomiast rzadkie i chronione gatunki roślin, takie jak lepiężnik kutnerowaty, namulnik brzegowy, trędownik zwyczajny, dziewanna fioletowa, tojeść bukietowa i skrzyp łąkowy. W pewnych fragmentach doliny zachowały się cenne siedliska niżowych łągów wierzbowo-topolowych, które są objęte ochroną. Dolina Bugu jest niezwykle istotna z punktu widzenia fauny, stanowiąc jedno z najważniejszych miejsc w Polsce dla wielu rzadkich i chronionych gatunków ptaków, w tym bekasa krzykliwego, zimorodka, dzięcioła zielonego, sieweczki obrożnej, dubelta i kulona.⁴

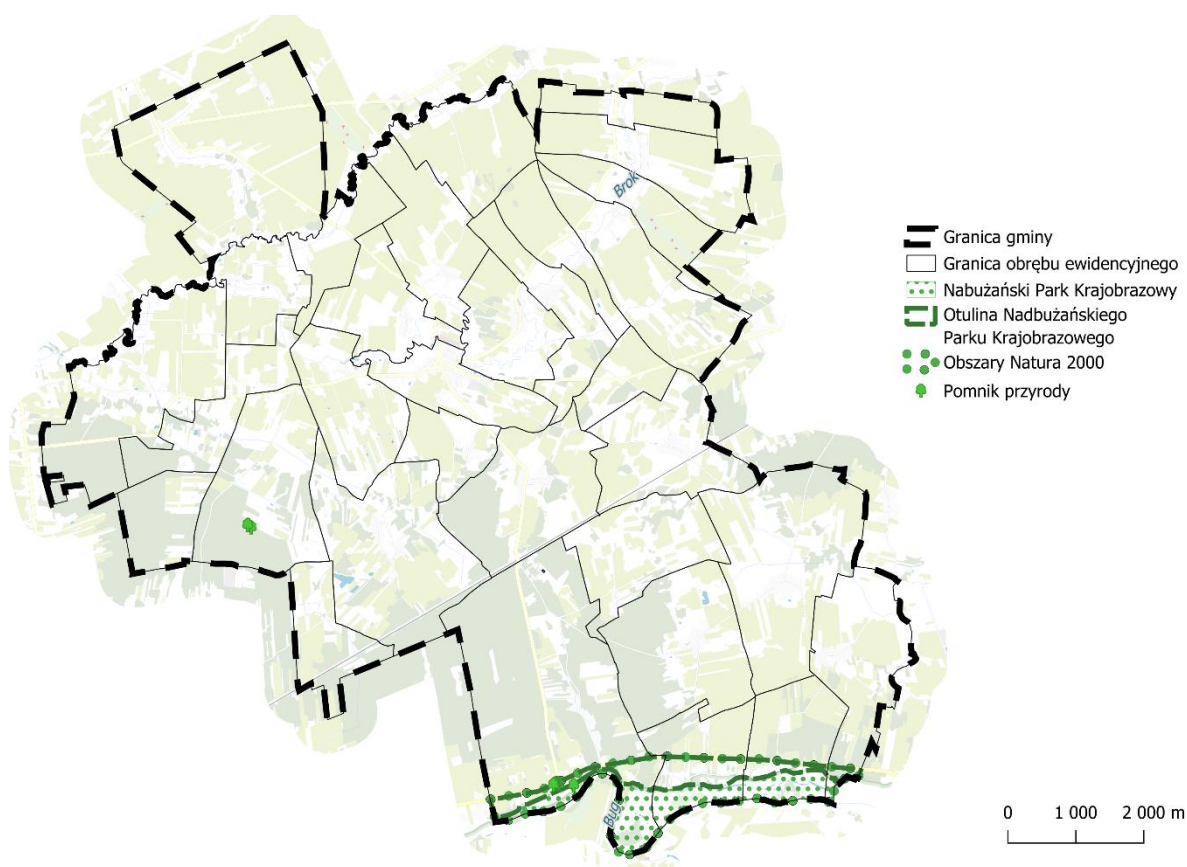
Odnotowano również korytarz ekologiczny, który ma za zadanie zachowywać ciągłość procesów przyrodniczych i uwarunkowywać prawidłowe funkcjonowanie środowiska. Korytarz ekologiczny północno-centralny (KPnC) to jeden z najważniejszych obszarów przyrodniczych w Polsce, łączący Puszcę Białowieską na wschodzie z Parkiem Narodowym Ujście Warty na zachodzie. Jest to kluczowy element sieci ekologicznej, zapewniający migrację roślin i zwierząt oraz łączący rozproszone fragmenty naturalnych siedlisk. Teren gminy Zaręby Kościelne znajduje się częściowo w korytarzu ekologicznym Lasy Mielnickie - Puszcza Biała oraz w korytarzu ekologicznym Puszcza Biała-Puszcza Białowieska.⁵ Zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* korytarze ekologiczne nie są zaliczane do form ochrony przyrody, jednakże zostały one

³ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2024.1478, z późn. zm.)

⁴ Program ochrony środowiska Gminy Zaręby Kościelne

⁵ Dane udostępnione przez RDOŚ Warszawa (stan na dzień: 29.01.2025 r.).

uwzględnione przy opracowaniu planu ogólnego ze względu na istotną funkcję ekosystemową na terenach przekształconych antropogenicznie.



Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Zaręby Kościelne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GDOŚ (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.).

Strefy planistyczne, które obejmują swoim zasięgiem tereny chronione, wspierają zrównoważony rozwój zabudowy i minimalizują presję budowlaną na cenne przyrodniczo obszary. W planie ogólnym starano się w maksymalnym stopniu włączyć tereny objęte ochroną przyrody do stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Wyznaczenie strefy SO ma na celu zapewnienie nadrzędnej i trwałej ochrony ekosystemów naturalnych, w tym lasów, wód i nieużytków, poprzez niemal całkowite wykluczenie możliwości wprowadzania nowej zabudowy. Natomiast strefa SN koncentruje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych, ale także na terenach już zagospodarowanych pod cele rekreacyjne, umożliwiając rozwój infrastruktury związanej z wypoczynkiem (np. ścieżki rowerowe, tereny sportowe), jednak z zachowaniem rygorystycznych standardów środowiskowych, takich jak wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową w zasięgu form ochrony przyrody oparto na zasadzie uzupełniania istniejących układów osadniczych, co zapobiega rozproszeniu zabudowy w głąb ekosystemów. W celu

zachowania walorów przyrodniczych i zdolności retencyjnych terenu określono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40-60%. Takie parametry stanowią kompromis współistnienia funkcji osadniczej z wymogami ochrony środowiska.

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

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2017 poz. 1566 z późn. zm.) definiuje powódź jako czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza, z wyłączeniem pokrycia przez wodę terenu wywołanego przez wezbranie wody w systemach kanalizacyjnych.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią to obszary, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (średnie - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat) lub wynosi 10% (wysokie - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat). Obszarem takim możemy też określić teren między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 *Prawa wodnego* (wyspy, przymuliska oraz odsypy żwirowe, powstałe w sposób naturalny na gruntach pokrytych wodami powierzchniowymi, stanowią własność właściciela tych gruntów), stanowiące działki ewidencyjne.

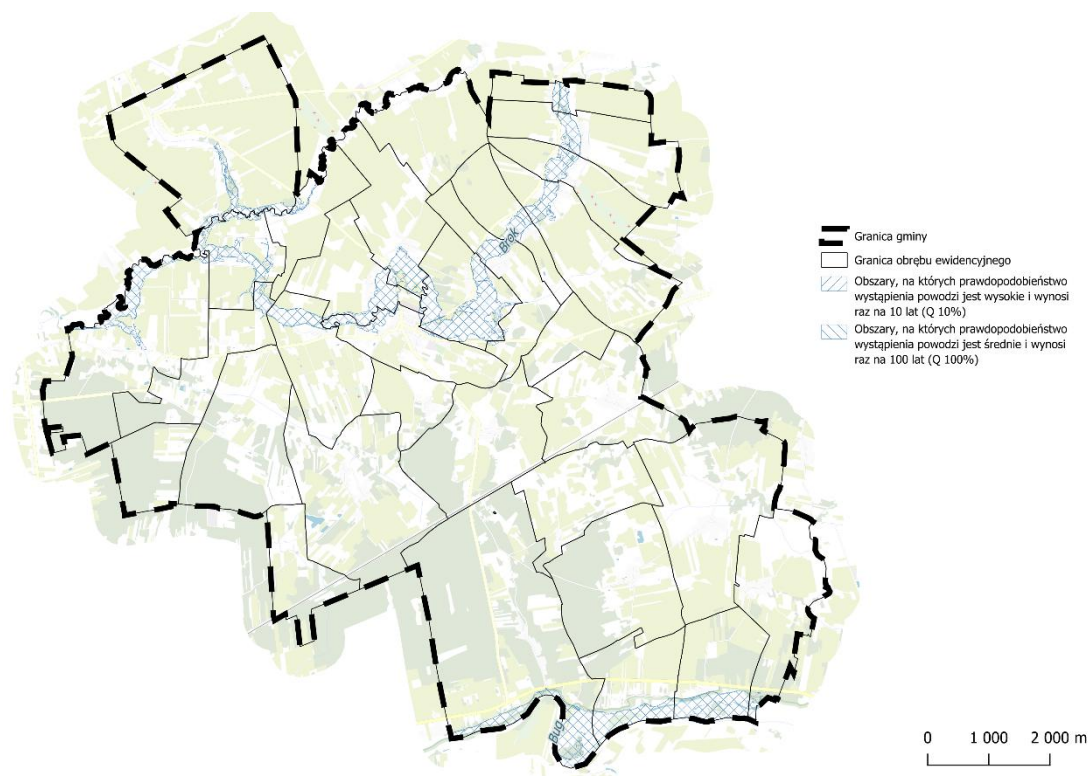
Wał przeciwpowodziowy to sztucznie wytworzone usypisko, najczęściej o przekroju w kształcie trapezu, budowane wzdłuż rzeki, w pewnej odległości od samego koryta. Teren między rzeką a wałem to tzw. międzywale - jest naturalnym rozlewiskiem rzeki, tworzącym większe koryto dla ewentualnych wód powodziowych. Najczęściej spotykaną formą jest wał trapezoidalny, którego rdzeń wykonuje się z nieprzepuszczalnego materiału (np. gliny). Głównym zadaniem wału jest wstrzymanie naporu wody - najczęściej na okres kilku dni. Na jego powierzchni utrzymywana jest darni trawiasta, zapobiegająca wymywaniu przez wodę oraz umacniająca skarpę.⁶ Prawo wodne definiuje go jako obiekt hydrotechniczny, dzięki któremu bezpiecznie przeprowadzana jest woda powodziowa, chroniąc tym samym tereny przyległe. W odległości 3 metrów od wału oraz na jego powierzchni nie wolno uprawiać gruntów, sadzić drzew i krzewów. Zakazane są działania ingerujące w szczelność i stabilność wału. W strefie 50 metrów od wału nie wolno wykonywać obiektów budowlanych, studni oraz cmentarzy.

Zagrożenie powodziowe powoduje przepływająca przez teren gminy rzeka Brok oraz płynąca za południową granicą rzeka Bug, które należą do dorzecza Wisły. Według map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego⁷ na terenie gminy wskazano zasięgi obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wód Q 0,2%, 1% i 10%. Tereny szczególnego zagrożenia powodzią (1% i 10%) zajmują ok. 607,7 ha, co stanowi ok. 7% całkowitej powierzchni gminy [Ryc. 3]. Nie występuje zagrożenie powodziowe w przypadku

⁶ <https://www.gdmel.pl/waly> (dostęp na dzień: 19.12.2024 r.)

⁷ <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.)

częściowego lub całkowitego zniszczenia wataw przeciwpowodziowych. W południowej części gminy zlokalizowane są niewielkie obszary zagrożone powodzią od wód gruntowych, czyli podtopieniami.



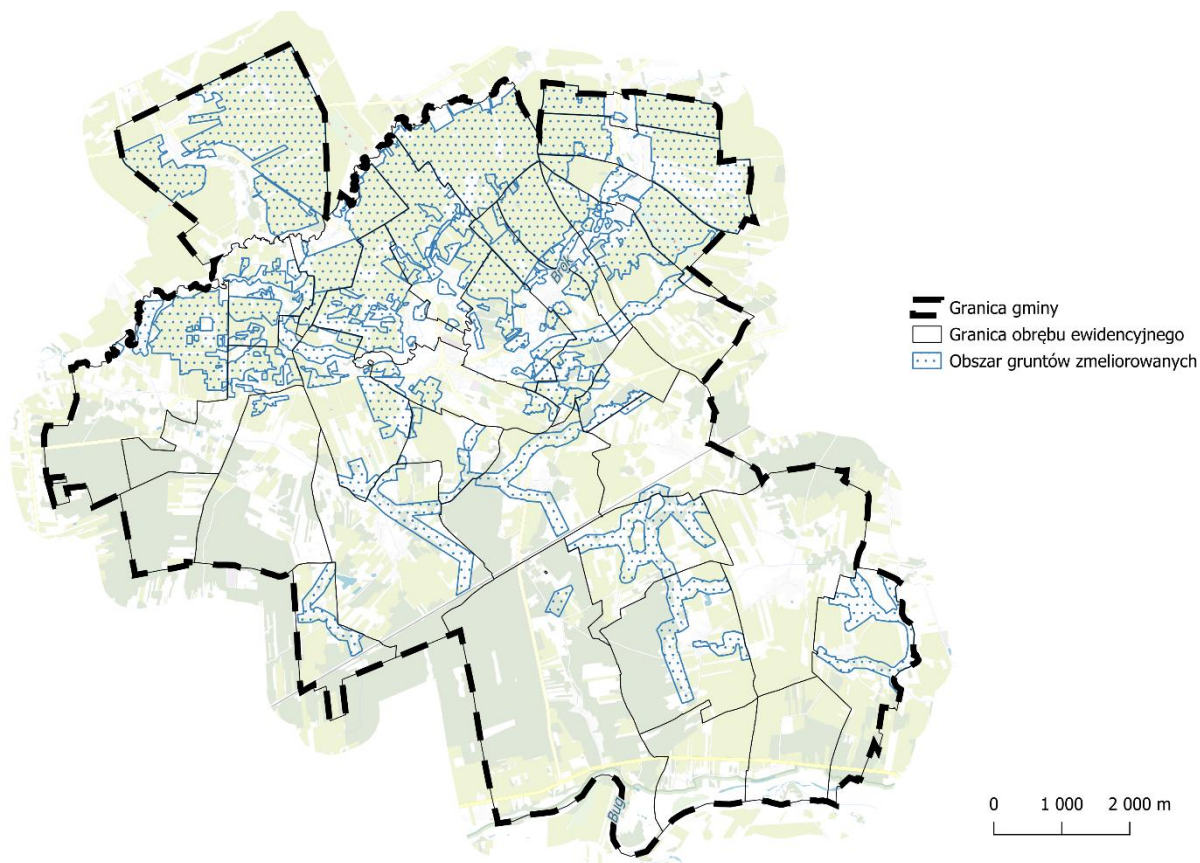
Ryc. 3 Występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Zaręby Kościelne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ISOK (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.).

W celu zapewnienia bezpieczeństwa życia i mienia obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały w możliwie najszerszym zakresie objęte strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN), w których zabudowa jest zakazana lub podlega ograniczeniom inwestycyjnym. W strefach tych, z uwagi na funkcję retencyjną, priorytetem jest zachowanie naturalnej zdolności terenów do przyjmowania i odprowadzania wód powodziowych. Zapobieganie nowej zabudowie, a także minimalizowanie uszczelniania powierzchni, jest kluczowe dla utrzymania i poprawy bezpieczeństwa powodziowego nie tylko samych terenów zalewowych, ale także obszarów sąsiadujących. Wyznaczenie w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią stref planistycznych o charakterze innym niż strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), czyli strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy komunikacyjnej (SK) oraz strefy gospodarczej (SP) wynika bezpośrednio z konieczności uwzględnienia faktycznego stanu zagospodarowania. Strefy te zostały wyznaczone w taki sposób, aby swoim zasięgiem w możliwie najmniejszy sposób obejmowały tereny zagrożone powodzią.

2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych

Grunty zmeliorowane to takie grunty, na których zostały wykonane i funkcjonują urządzenia melioracji wodnych. Definicję melioracji wodnej reguluje art. 195 Prawa wodnego jako *regulację stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy*.



Ryc. 4 Obszary gruntów zmeliorowanych w Gminie Zaręby Kościelne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PGWWP Zarząd Zlewni w Sokółowie Podlaskim (dostęp na dzień: 24.01.2025 r.).

Na terenie gminy Zaręby Kościelne znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych, które zajmują powierzchnię blisko 2640 ha co stanowi ok. 30% powierzchni gminy. Zgodnie z danymi otrzymanymi z Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Sokółowie Podlaskim, na terenie gminy Zaręby Kościelne znajdują się grunty zmeliorowane, których położenie przedstawia Ryc. 4. Obszary te występują przede wszystkim w północnej części obszaru opracowania, gdzie koncentrują się także użytki rolne klas I-III.

Zgodnie z art. 234 Prawa wodnego, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód odpadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

Zgodnie z wytycznymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

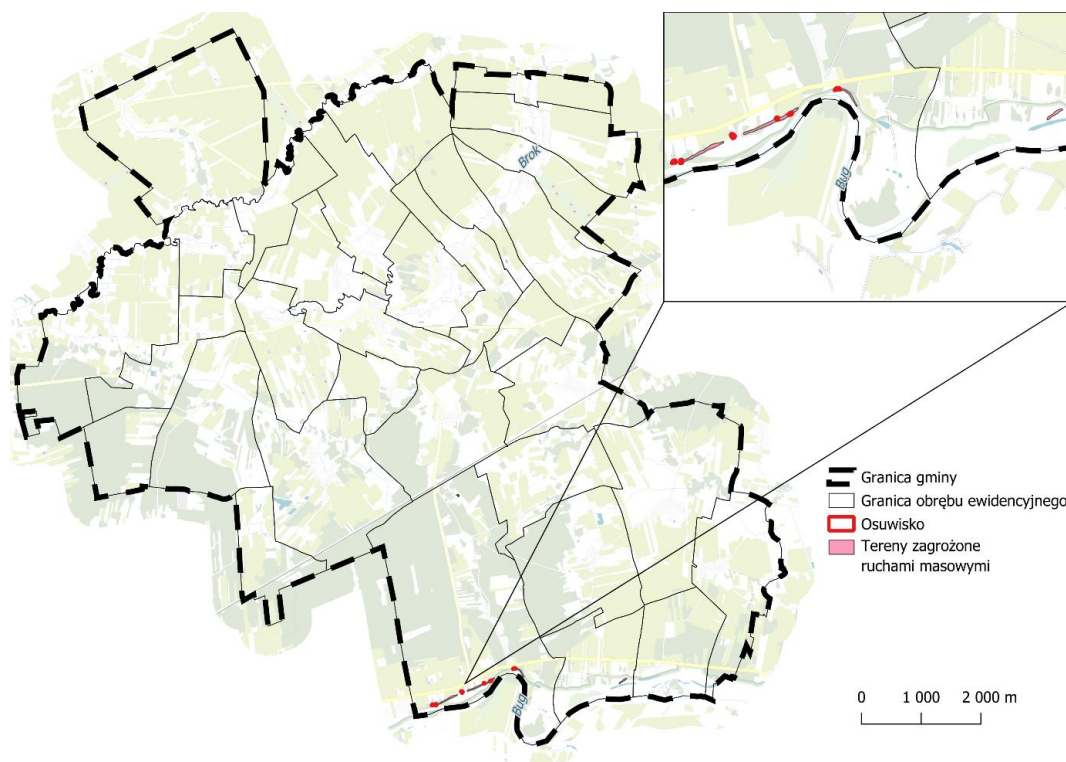
- 1) Zabudowa i zagospodarowanie terenów ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez tut. Zarząd Zlewni musi uwzględniać przebudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych, tak aby nie zaszkodzić w funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub zagospodarowania.
- 2) Zgodnie z *art. 389 pkt 6*, w związku z *art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a pkt 4 ustawy Prawo wodne*, na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
- 3) W przypadku przebudowy rowu polegającej na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego na długości do 10 m, w myśl *art. 394 ust 1 pkt 10 Prawa wodnego* wymagane jest dokonanie zgłoszenia wodnoprawnego.
- 4) Działania lub czynności polegające wyłącznie na:
 - a. zatrzymywaniu wody w rowach, jeżeli zasięg oddziaływania nie wykracza poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem, lub terenu znajdującego się w zasięgu oddziaływania, gdy zakład posiada uprzednią pisemną zgodę właścicieli gruntów objętych oddziaływaniem na zatrzymywanie wody w rowach (*art. 395 pkt 11 Prawa wodnego*),
 - b. hamowaniu odpływu wody z obiektów drenarskich, jeżeli zasięg oddziaływania nie wykracza poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem, lub terenu znajdującego się w zasięgu oddziaływania, gdy zakład posiada uprzednią pisemną zgodę właścicieli gruntów objętych oddziaływaniem na hamowanie odpływu wody z obiektów drenarskich (*art. 395 pkt 12 Prawa wodnego*),
 - c. przebudowie rowów w celu zatrzymywania wody, jeżeli zasięg oddziaływania nie wykracza poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem, lub terenu znajdującego się w zasięgu oddziaływania, gdy zakład posiada uprzednią pisemną zgodę właścicieli gruntów objętych oddziaływaniem na przebudowę rowów w celu zatrzymywania wody (*art. 395 pkt 15 Prawa wodnego*),
 - d. przebudowie obiektów drenarskich w celu hamowania odpływu wody, jeżeli zasięg oddziaływania nie wykracza poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem, lub terenu znajdującego się w zasięgu oddziaływania, gdy zakład posiada uprzednią pisemną zgodę właścicieli gruntów objętych oddziaływaniem na przebudowę obiektów drenarskich w celu hamowania odpływu wody (*art. 395 pkt 16 Prawa wodnego*). - wyłączone są z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub dokonania zgłoszenia wodnoprawnego. Jednak przed wykonaniem ww. działań lub czynności wymagane jest dokonanie powiadomienia właściwego organu Wód Polskich zgodnie z *art. 3950 ust. 1, 2 i 3 ustawy Prawo wodne*.

- 5) W myśl art. 196 ust. 11 *ustawy Prawo wodne*, w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni W Sokotowie Podlaskim zgłoszenie dokonanych zmian, celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.
- 6) Urządzenia melioracji wodnych chronione są z mocy prawa. Wobec czego zabrania się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, jak również wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót i innych czynności, które mogą powodować niedopuszczalne osiadanie urządzeń wodnych lub ich części, osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych, jak również wykonywania robót, które mogą spowodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych. Zabronione jest utrudnianie przepływu wody w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych.
- 7) Dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych należy je utrzymywać we właściwym stanie technicznym, a obowiązek ten należy do zainteresowanych właścicieli gruntów lub działającej na tym terenie spółki wodnej. Właściciel gruntu, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ oraz właściciele gruntów i nieruchomości sąsiednich mają obowiązek umożliwienie wejścia na grunt w celu utrzymania tych urządzeń. Obowiązek ten podlega odpowiedzialności na zasadach i w trybie przepisów postępowania w sprawach o wykroczenia.

Planowane zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i na terenach przyległych. Obszary gruntów zmeliorowanych zostały możliwie w największym stopniu włączone do stref otwartych (SO), stref produkcji rolniczej (SR) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ). Pozwoli to na utrzymanie funkcji tych gruntów oraz ochronę ich wartości dla optymalizowania produkcji rolnej. Jednocześnie objęcie tych gruntów strefami planistycznymi o charakterze innym niż typowo rolnicze podyktowane zostało potrzebą uwzględnienia istniejącej zabudowy o funkcjach pozarolniczych oraz koniecznością rezerwowania strategicznych terenów pod inwestycje publiczne i gospodarcze, niezbędne dla zrównoważonego rozwoju gminy.

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

Według Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647 z późn. zm.) przez ruchy masowe rozumie się *powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spętywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.*



Ryc. 5 Zasięg terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwisk w Gminie Zaręby Kościelne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej (dostęp na dzień: 15.01.2025 r.) oraz danych z PIG (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.).

Na terenie gminy Zaręby Kościelne występują 4 tereny zagrożone ruchami masowymi (tabela 2), o całkowitej powierzchni ok. 2 ha. Położone są przy południowej granicy gminy, z czego najwięcej w miejscowości Gąsiorowo.

Tabela 2. Obszary zagrożone ruchami masowymi

Lp.	Numer terenu zagrożonego w bazie SOPO	Miejsce występowania
1.	14518	Gąsiorowo
2.	14522	Gąsiorowo
3.	14533	Gąsiorowo
4.	14532	Zgłeczewo Panieńskie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej (dostęp na dzień: 15.01.2025 r.).

Osuwisko to forma geologiczna przejawiająca się w rzeźbie terenu, powstała w wyniku grawitacyjnego przemieszczenia wzdłuż powierzchni poślizgu, spływu lub oderwania materiału skalnego, w szczególności skał, zwietrzelin, gruntów i nasypów.⁸ Osuwiska występujące na terenie Gminy Zaręby Kościelne przedstawia tabela 3.

Tabela 3. Osuwiska na terenie Gminy Zaręby Kościelne

Lp.	Numer osuwiska	Typ osuwiska	Aktywność	Powierzchnia (ha)
1.	102433	zsuwanie	okresowa	0,08
2.	102434	zsuwanie	okresowa	0,06
3.	102435	zsuwanie	brak	0,07
4.	102436	zsuwanie	okresowa	0,07
5.	102446	zsuwanie	brak	0,05
6.	102451	spływanie	brak	0,11

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PIG (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.).

W celu zminimalizowania potencjalnego ryzyka związanego z ruchami masowymi ziemi oraz ograniczenia antropogenicznego wpływu na obszary predysponowane do ich występowania, przedmiotowe tereny zostały w przeważającym stopniu włączone do stref charakteryzujących się minimalną presją urbanistyczną, czyli stref zieleni i rekreacji (SN) lub do stref otwartych (SO).

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania dążą do utrzymania tych obszarów w ich naturalnym stanie oraz efektywnie zmniejszają ryzyko inicjowania niepożądanych zjawisk geodynamicznych. Dodatkowo, poprzez objęcie wspomnianych terenów strefami o ograniczonej ingerencji inwestycyjnej, zapewniono kompleksową ochronę ich funkcji ekologicznych i hydrologicznych.

2.8. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wody to kluczowy element systemu ochrony środowiska, mający na celu zapewnienie wysokiej jakości wody pitnej. Ich ustanowienie i funkcjonowanie są ściśle uregulowane przepisami prawa. Podstawowym aktem prawnym regulującym gospodarkę wodną w Polsce jest *Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne*. Zawiera szczegółowe przepisy dotyczące ustanawiania, funkcjonowania i kontroli stref ochronnych. Zgodnie z Art. 127 tej ustawy, *na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody*.

Na terenie Gminy Zaręby Kościelne znajdują się dwa ujęcia wód w formie studni zlokalizowanych na działce nr 364 w obrębie Zaręby Kościelne. Dla ujęć została ustalona strefa ochrony bezpośredniej zgodnie z Decyzją nr 96454 Dyrektora Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim z dnia 10.01.2019 r., która obejmuje obszar o promieniu 8 m od każdego z ujęć.

⁸ <https://www.pgi.gov.pl/osuwiska/sopo-baza-wiedzy/11881-ruchy-masowe-i-osuwisko-definicje.html> (dostęp na dzień 19.12.2024 r.)

Właścicielem studni jest Gmina Zaręby Kościelne. Woda z ujęć pobierana jest na potrzeby wodociągu gminnego.

Teren ochrony bezpośredniej obejmuje część zbiornika wody w miejscu poboru wody oraz obiekty budowlane gospodarki wodnej i urządzenia związane z poborem wody oraz część terenu przylegającego bezpośrednio do nich. Na terenie ochrony bezpośredniej może być dozwolone użytkowanie gruntów tylko dla celów związanych z eksploatacją urządzeń służących do ujęcia i poboru wody. Na terenie ochrony bezpośredniej obowiązują ścisłe regulacje prawne, których celem jest zapewnienie najwyższej jakości wody pitnej. W związku z tym wszystkie wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej zostały w planie ogólnym wpisane do stref otwartych (SO)

2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Regulacje dotyczące obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych zawarte są przede wszystkim w Prawie wodnym. Art. 59 tej ustawy precyzuje, że obszary ochronne stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach ochronnych mogą być wprowadzone zakazy dotyczące np. budowy obiektów, składowania substancji szkodliwych, wypasu zwierząt czy prowadzenia działalności rolniczej w określony sposób. Granice obszarów ochronnych wyznacza się na podstawie szczegółowych badań hydrologicznych, hydrogeologicznych i innych, uwzględniających specyfikę danego zbiornika wodnego.

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny, na obszarze gminy Zaręby Kościelne nie występuje żaden główny zbiornik wód podziemnych ani jego obszary ochronne. W związku z powyższym plan nie wymagał uwzględnienia szczególnych uwarunkowań w tym zakresie.

2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Teren górniczy to obszar, na którym przewidywane są szkodliwe wpływy związane z prowadzonymi robotami górniczymi. Obejmuje on zarówno obszar bezpośrednio eksploatowany, jak i tereny przyległe, które mogą być narażone na szkody górnicze, takie jak osiadania terenu, drgania czy zanieczyszczenia.

Obszar górniczy, z kolei, określa przestrzeń, w której przedsiębiorca górniczy ma prawo prowadzić działalność wydobywczą na podstawie koncesji. Obejmuje on zarówno obszar eksploatowany, jak i tereny niezbędne do prowadzenia tej działalności, np. składowiska, drogi dojazdowe czy obiekty infrastruktury.⁹ Obszary i tereny górnicze na terenie gminy Zaręby Kościelne zajmują obszar ponad 30 ha (tabela 4) Największy teren obejmuje obszar Kępiste Borowe VII. Na większości obszarów górniczych występują piaski i żwiry.

⁹ Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. (Dz.U. 2024 poz. 1290 z późn. zm.)

Tabela 4. Obszary i tereny górnicze na terenie gminy Zaręby Kościelne

Lp.	Nazwa złoża	Numer w rejestrze	Rodzaj kopaliny	Powierzchnia (ha)	Decyzja	Data wydania decyzji	Data ważności decyzji
1.	Stara Złotoria II	10-7/7/676	Piaski i żwiry	1,947	ROŚ.751-15/08	26.02.2009	31.12.2028
2.	Stara Złotoria	10-7/7/675	Piaski i żwiry	1,720	ROŚ.751-14/08	26.02.2009	31.12.2028
3.	Gąsiorowo	10-7/14/1506	Piaski i żwiry	1,580	SIP.SGL.6522.1.2021	29.06.2021	02.06.2041
4.	Kępiste Borowe VII	10-7/15/1658	Piaski i żwiry	3,544	SGL.6522.2.2024	23.09.2024	31.12.2044
5.	Pętkowo Wielkie III	10-7/13/1350	Piaski i żwiry	1,175	ŚGL.6522.1.2018	20.03.2018	27.02.2025
6.	Kępiste Borowe III/1	10-7/7/664	–	2,444	ROŚ.751-10/08	09.03.2009	31.12.2028
7.	Kańkowo Piecki A	10-7/12/1283	Piaski i żwiry	2,299	ROŚ.6522.6.2016	29.09.2016	08.08.2027
8.	Rostki Daćbogi	10-7/13/1295	Piaski i żwiry	1,251	ŚGL.6522.1.2017	23.06.2017	23.06.2037
9.	Kańkowo Piecki III	10-7/14/1534/a, b	Piaski i żwiry	1,016	SIP.SGL.6522.3.2021	03.02.2022	17.01.2042
10.	Kańkowo Piecki II - Pole B/wschód	10-7/13/1409a	Piaski i żwiry	0,960	ŚGL.6522.2.2019	04.01.2022	18.04.2033
11.	Niemiry I	10-7/7/672	–	2,232	ROŚ.751-1/09	06.04.2009	06.04.2029
12.	Niemiry II	10-7/7/673	–	1,075	ROŚ.751-2/09	06.04.2009	20.04.2029
13.	Stara Złotoria I	10-7/8/690	Piaski i żwiry	1,959	ROŚ.751-13/08	26.02.2009	31.12.2028
14.	Rostki Daćbogi I	10-7/13/1296	Piaski i żwiry	2,082	ŚGL.6522.2.2017	16.05.2017	16.05.2037
15.	Kańkowo Piecki II - Pole A + Pole B	10-7/13/1409/a, b	Piaski i żwiry	1,890	ŚGL.6522.2.2019	18.07.2019	18.04.2033
16.	Kępiste Borowe V	10-7/10/936	–	3,060	ROŚ.6522.6.2011	16.11.2011	30.11.2031

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://geoportal.pgi.gov.pl> (dostęp na dzień 27.12.2024 r. oraz danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny).

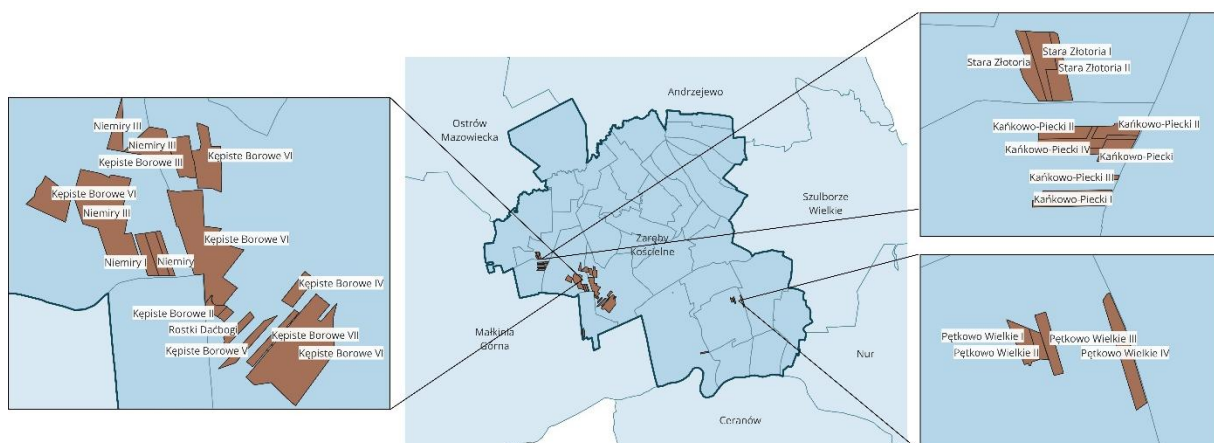
Filar ochronny to wyznaczona część obszaru górniczego, mająca na celu zabezpieczenie obiektów o istotnym znaczeniu przed szkodliwymi wpływami robót górniczych. Jego ustanowienie jest konieczne, gdy przewidywane odkształcenia gruntu przekraczają dopuszczalne normy dla chronionych obiektów. Filar ochronny obejmuje zarówno obiekty budowlane, jak i tereny podlegające szczególnej ochronie prawnej. Jego wyznaczenie następuje

na podstawie szczegółowych badań geologicznych i górniczych, jeszcze przed rozpoczęciem robót górniczych.¹⁰ Na terenie gminy Zaręby Kościelne nie ma aktualnie żadnej udzielonej koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż, w związku z tym nie zostały wyznaczone filary ochronne terenów i obszarów górniczych.

W celu użytkowania terenów oraz obszarów górniczych włączono je do stref górniczych (SG), które umożliwiają prowadzenie eksploatacji surowców. Eksploatacja ta odbywa się z zachowaniem odpowiednich procedur ochrony środowiska, mających na celu minimalizowanie wpływu na sąsiadujące tereny. Wydobycie surowców jest możliwe wyłącznie na podstawie koncesji oraz zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia dotyczące stref górniczych (SG) są kluczowe z punktu widzenia zapewnienia ładu przestrzennego, gdyż pozwalają na wykluczenie na tych obszarach funkcji kolidujących (takich jak np. nowa zabudowa mieszkaniowa), co zapobiega powstawaniu konfliktów przestrzennych pomiędzy działalnością wydobywczą a innymi sposobami użytkowania terenu. Strefy te odzwierciedlają zatem zasadę kompatybilności funkcji, gwarantując jednocześnie możliwość zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych gminy.

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

Udokumentowane złoża kopalin obejmują na terenie gminy Zaręby Kościelne obszar ponad 107 ha (dane przedstawia tabela w załączniku 1). Rycina 6 przedstawia lokalizację oraz rozkład przestrzenny złóż kopalin na tle gminy Zaręby Kościelne. Prawie 75% złóż jest położonych w zachodniej części gminy.



Ryc. 6 Złoża kopalin w gminie Zaręby Kościelne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych <https://dm.pgi.gov.pl/> (dostęp na dzień: 27.12.2024 r.).

W planie ogólnym gminy Zaręby Kościelne przyjęto fundamentalną zasadę, zgodnie z którą wszystkie udokumentowane złoża kopalin są obligatoryjnie ujmowane w strefie górniczej (SG).

¹⁰ Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 kwietnia 1963 r. w sprawie górniczych filarów ochronnych (Dz.U. 1963 poz. 98)

Decyzja ta stanowi wyraz racjonalnej gospodarki przestrzennej, integrującej potencjał surowcowy obszaru opracowania z wymogami ładu przestrzennego. Wyznaczenie strefy SG jest równoznaczne z ramowym dopuszczeniem funkcji związanej z eksploatacją, co w dalszej perspektywie, na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pozwala na precyzyjne ustalenie warunków prowadzenia działalności górniczej.

2.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym precyzyjnie definiuje zarówno uzdrowisko, jak i obszar ochrony uzdrowiskowej. Oba te pojęcia odnoszą się do obszarów, które charakteryzują się występowaniem naturalnych surowców leczniczych lub korzystnym klimatem, mających właściwości lecznicze.

Uzdrowisko to obszar, na którym nie tylko występują takie zasoby, ale także funkcjonują zakłady i urzędnienia służące do prowadzenia leczenia opartego na tych naturalnych czynnikach. Obszar ochrony uzdrowiskowej natomiast to teren, który spełnia większość wymogów stawianych uzdrowisku, z wyjątkiem konieczności posiadania czynnych zakładów leczniczych.

Zgodnie z *Rejestrem uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej wraz z kierunkami leczniczymi (na dzień 24.02.2026 r.)*, na terenie gminy Zaręby Kościelne nie wyznaczono obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej, dlatego nie wymagało to uwzględnienia przy projekcie planu ogólnego.

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

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi kompleksowe regulacje prawne dotyczące zabezpieczenia i trwałego zachowania dziedzictwa kulturowego. Wśród szeregu instrumentów prawnych, ustawa wyróżnia cztery fundamentalne formy ochrony zabytków: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenia ochrony w planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach administracyjnych.

Szczególną formą ochrony jest wpis do rejestru zabytków, prowadzonego przez wojewódzkich konserwatorów zabytków. Rejestr ten dzieli się na trzy odrębne części, obejmujące zabytki nieruchome, ruchome oraz archeologiczne. Dodatkowo, ustawa przewiduje możliwość wpisu zabytków na Listę Skarbów Dziedzictwa, co stanowi wyraz najwyższego uznania dla ich wartości kulturowej. Wojewódzki konserwator zabytków jest zobowiązany do prowadzenia wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie kart ewidencyjnych, obejmującej wszystkie zabytki znajdujące się na terenie województwa. Natomiast na poziomie gminnym, wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków, która powinna zawierać zarówno zabytki wpisane do rejestru, jak i inne zabytki wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków lub samodzielnie przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Ewidencja gminna przybiera formę zbioru kart adresowych.

Tabela 5. Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Lp.	Miejscowość	Nazwa zabytku		Numer w rejestrze zabytków	
1.	Gąsiorowo	założenie parkowe		A-656	
2.	Kosuty	dwór		A-657	
		park		A-657	
3.	Nowa Złotoria	zespół dworsko-folwarczny	dom nr 25 (dwór)	A-658	
			park	—	
4.	Zaręby Kościelne	zespół kościoła filialnego pw. Św. Stanisława	kościół filialny pw. Św. Stanisława	A-655	
			kaplica	A-655	
			ogrodzenie cmentarza kościelnego	A-655	
		dzwonnica przy kościele filialnym			—
		cmentarz przy kościele filialnym			—
		klasztor reformatów	kościół parafialny pw. Najświętszego Imienia Jezus	A-654	
			kolumna z krzyżem	A-654	
			ogrodzenie z bramą kościoła parafialnego	A-654	
		cmentarz przy kościele parafialnym pw. Najświętszego Imienia Jezus			—
		cmentarz rzymskokatolicki			A-660
		kaplica grobowa Detynieckich			—
		dawny cmentarz żydowski			—
		młyn zbożowy (ob. nieużytkowany)			—
5.	Złotoria	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny		A-659	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Zaręby Kościelne posiadają wiele zespołów przestrzennych i obiektów o wartościach kulturowych – zabytków. Część z nich jest wpisana do rejestru zabytków. Na terenie opracowania nie występuje obowiązująca Gminna Ewidencja Zabytków. Na obszarze gminy Zaręby Kościelne znajdują się:

- 7 zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków,
- 1 zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków,
- 19 zabytków nieruchomości wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 64 zabytki archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Na obszarze gminy Zaręby Kościelne nie występują dobra kultury współczesnej.

W ramach opracowywania planu ogólnego gminy Zaręby Kościelne, ochrona zabytków i dziedzictwa kulturowego została potraktowana priorytetowo i zintegrowana z ustaleniami przestrzennymi, co stanowi implementację wymogów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Uwzględnienie historycznego charakteru oraz indywidualnych uwarunkowań obiektów i obszarów zabytkowych odbyło się poprzez selektywne wyznaczenie stref planistycznych, które w najbliższym stopniu odpowiadają historycznemu rysowi objętych nimi terenów i minimalizują ryzyko degradacji wartości kulturowych. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, stref usługowych, stref cmentarzy oraz stref zieleni i rekreacji.

Zabytek obejmujący park dworski, położony na terenie licznych form ochrony przyrody został włączony do strefy zieleni i rekreacji (SN), która w znacznym stopniu ogranicza warunki powstawania nowej zabudowy, wykluczając jednocześnie funkcje kolidujące z wartościami historycznymi i przyrodniczymi. Przyjęcie strefy SN pozwala na zachowanie walorów kulturowych i przyrodniczych obszaru i stanowi najsilniejszą formę ochrony w ramach planowania ogólnego, gwarantując integralność historycznego założenia parkowego. Każdorazowe inwestycje na tych terenach będą wymagały uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co zapewni dodatkową weryfikację i ochronę dziedzictwa.

2.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Pomniki zagłady to tereny, na których znajdowały się niemieckie nazistowskie obozy koncentracyjne i zagłady, w których podczas II wojny światowej dokonywano ludobójstwa na Żydach, Polakach i innych narodowościach. Miejsca te są dziś miejscami pamięci, które mają na celu upamiętnienie ofiar oraz edukację przyszłych pokoleń o zbrodniach popełnionych przez nazistów.

Strefy ochronne to specjalnie wyznaczone obszary wokół pomników zagłady, które mają na celu ochronę tych miejsc przed dewastacją, profanacją oraz nieodpowiednim wykorzystaniem. Strefę ochronną stanowi pas gruntu o szerokości nie większej niż 100 m od granic Pomnika Zagłady.

W strefach tych obowiązują szczególne przepisy prawne, które regulują m.in.: dostęp do terenu, budownictwo, działalność gospodarczą i zgromadzenia.¹¹

Na terenie gminy Zaręby Kościelne nie występują takie obszary ani ich strefy ochronne. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność ich uwzględnienia w planie ogólnym.

2.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte definiowane są jako *tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych*. Tereny zamknięte, ustalane przez Ministra Infrastruktury, to specjalnie wyznaczone obszary, których dostęp jest ograniczony ze względu na ich strategiczne znaczenie dla funkcjonowania infrastruktury transportowej, głównie kolejowej. Decyzja o uznaniu danego terenu za zamknięty podejmowana jest w sytuacji, gdy jego ochrona jest niezbędna dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, ochrony środowiska lub innych istotnych interesów publicznych.



Ryc. 7 Tereny zamknięte w gminie Zaręby Kościelne.

Źródło: Opracowanie własne

¹¹ Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady. (Dz.U. 2015 poz. 2120)

Na terenie gminy Zaręby Kościelne zlokalizowany jest jeden teren zamknięty. Obszar ten został ustalony przez Ministra Infrastruktury i obejmuje on teren kolejowy położony na czterech działkach, w taki sposób, że przecina cały obszar opracowania. Jest to teren przebiegu linii kolejowej nr 6 o powierzchni obejmującej ponad 48 ha. Teren nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej. Na tym obszarze nie obowiązują plany miejscowe.

Tabela 6. Wykaz działek stanowiących tereny zamknięte

Lp.	Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	ID działki
2076	ostrowski	Zaręby Kościelne	12 – Kępiste Borowe	720	13,1005	141611_2.0012.720
2077	ostrowski	Zaręby Kościelne	13 – Kietlanka	205/3	13,8804	141611_2.0013.205/3
2078	ostrowski	Zaręby Kościelne	23 – Rostki-Dańbogi	60	9,24	141611_2.0023.60
2079	ostrowski	Zaręby Kościelne	40 – Uścianek Wielki	987	12,59	141611_2.0040.987

Źródło: Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe

Tereny te w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref komunikacyjnych celem zapewnienia odpowiednich warunków do rozwoju infrastruktury kolejowej, umożliwiających poprawę dostępności oraz płynności ruchu, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań przestrzennych.

2.16. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania to tereny, na których obowiązują szczególne ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z konieczności ochrony środowiska lub innych istotnych interesów społecznych. Definicja i zakres tych ograniczeń są precyzyjnie określone w przepisach prawa, przede wszystkim w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale w ocenach oddziaływania na środowisko oraz o wymogach w zakresie informacji o środowisku dla realizacji niektórych przedsięwzięć (Dz.U. z 2022 r. poz. 1957, z późn. zm.).

Na terenie gminy Zaręby Kościelne nie został wyznaczony żaden obszar ograniczonego użytkowania. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Pojęcie obszaru wymagającego przekształceń nie posiada jednolitej, prawnie zakotwiczonej definicji. Niemniej jednak, występuje ono w licznych aktach prawnych oraz dokumentach planistycznych, zawsze w kontekście konieczności przeprowadzenia określonych działań mających na celu poprawę stanu danego terenu. Remediacja to proces przywracania zanieczyszczonych gleb, ziemi i wód gruntowych do stanu bezpiecznego dla ludzi i środowiska poprzez usuwanie lub redukcję szkodliwych substancji oraz ograniczenie ich rozprzestrzeniania się.¹²

Na terenie gminy nie stwierdzono obszarów zurbanizowanych wymagających natychmiastowego przeprowadzenia przekształceń przestrzennych. Obszary potencjalnie wymagające przekształceń lub rehabilitacji to przede wszystkim tereny wiejskie o zabudowie rozproszonej. Ze względu na złożoność sytuacji społecznej, ekonomicznej i prawnej, likwidacja takiej zabudowy jest procesem długotrwałym i wymagającym indywidualnego podejścia. W ramach działań rehabilitacyjnych na terenach zainwestowanych, priorytetem jest uporządkowanie istniejącej zabudowy oraz optymalizacja zagospodarowania działek, szczególnie w rejonach o zwartej zabudowie, takich jak miejscowości Zaręby Kościelne, Zgleczewo Panieńskie i Szlacheckie oraz pasmo zabudowy nad górnym Brokiem. Na terenie gminy nie istnieją także obszary, na których występują szkody lub bezpośrednie zagrożenia szkodą w środowisku oraz historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi.¹³ W ramach kontynuacji polityki przestrzennej gminy, działania dotyczące przekształceń i rehabilitacji zostały zintegrowane poprzez dostosowanie stref planistycznych do wskazanych obszarów. Celem tych działań jest zapewnienie spójności planowania przestrzennego, uwzględniającego zarówno ogólne potrzeby gminy, jak i specyficzne wymagania poszczególnych terenów. Realizowane inwestycje w tych strefach powinny wspierać uzupełnianie zabudowy, kształtowanie przestrzeni zgodnie z historycznymi układami oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych.

2.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) Rada Gminy, w drodze uchwały, wyznacza obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Obszar zdegradowany to teren gminy, na którym występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych, w tym także związanych z dostępnością dla osób ze szczególnymi potrzebami.¹⁴ Obszary te zostały wyznaczone zapisami Uchwały nr XX/154/17 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji dla Gminy Zaręby Kościelne na lata 2016-2023.

¹² Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647 z późn. zm.)

¹³ <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> (dostęp na dzień 04.01.2025 r.)

¹⁴ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2024 poz. 278)

Na terenie gminy wyodrębniono obszar zdegradowany z podziałem na 7 następujących podobszarów zdegradowanych:

- Zaręby Kościelne
- Zakrzewo-Kopijki
- Stara Złotoria
- Pętkowo Wielkie
- Grabowo
- Niemiry
- Gąsiorowo

Wszystkie wydzielone podobszary, charakteryzują się występowaniem wartości negatywnych, związanych z niskim (w odniesieniu do wartości średniej dla województwa mazowieckiego) poziomem kształcenia oraz niewielkim zaangażowaniem w życie społeczne mierzone ilością fundacji, stowarzyszeń i organizacji społecznych na 1 000 mieszkańców.

Obszarem rewitalizacji może zostać obszar zdegradowany w całości lub jego część, jeśli łącznie nie przekracza 20% powierzchni gminy oraz 30% jej ludności.¹⁵ Obszarem rewitalizacji została objęta miejscowość Zaręby Kościelne, ponieważ wykazywała ona największą koncentrację negatywnych zjawisk. *Łączna ilość mieszkańców wydzielonych miejscowości zaliczonych do obszaru zdegradowanego wynosi 1 052 osób, czyli 28 % w stosunku do ogółu ludności (3 732 osób).*¹⁶ Dla tych terenów w ramach stref planistycznych dążono do stworzenia warunków umożliwiających realizację działań rewitalizacyjnych, zgodnych z wyznaczonymi celami, polityką przestrzenną oraz wymaganiami społecznymi.

Aktualnie na dzień 10.06.2025 r. na terenie opracowania obowiązuje *Program Rewitalizacji dla Gminy Zaręby Kościelne na lata 2016-2023*. Wydzielony przez ten dokument obszar rewitalizacji nie został jednak objęty żadnymi działaniami rewitalizacyjnymi zmierzającymi do zniwelowania problemów charakterystycznych dla obszaru zdegradowanego. Trwają prace nad nowym dokumentem określającym cele rewitalizacji dla gminy Zaręby Kościelne.

2.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN} , natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na terenie Gminy Zaręby Kościelne nie występują takie tereny, dlatego nie zostały one uwzględnione w planie ogólnym.

¹⁵ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2024 poz. 278)

¹⁶ Program Rewitalizacji dla Gminy Zaręby Kościelne na lata 2016-2023

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

Użytki rolne klas I-III to najcenniejsze grunty orne w Polsce. Charakteryzują się wyjątkowo korzystnymi warunkami glebowymi i klimatycznymi, co przekłada się na ich wysoką produktywność. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Ich ochrona i racjonalne wykorzystanie są kluczowe dla zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego i zrównoważonego rozwoju naszego kraju.

Według klasyfikacji użytków gruntowych – na terenie gminy nie ma zlokalizowanych użytków rolnych klas bonitacyjnych I i II. Grunty zaliczone do klas III - IIIa oraz IIIb, zlokalizowane są w północnej części gminy i zajmują powierzchnię ok. 759 ha, co stanowi ok. 9% powierzchni gminy. Oznacza to, że szczególnej ochronie powinny podlegać przede wszystkim gleby klas III. Na pozostałym obszarze dominują użytki rolne niższych klas (IV-VI). Na terenie gminy Zaręby Kościelne łączna powierzchnia użytków rolnych zajmuje ok. 76 % powierzchni gminy.

Grunty leśne są pod jurysdykcją Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku, nadleśnictwa Łomża. Gospodarka leśna w lasach państwowych i prywatnych prowadzona jest na podstawie planów urządzenia lasu. Powierzchnia lasów na terenie gminy Zaręby Kościelne to ok. 1 640 ha, co łącznie stanowi ok. 18,5% powierzchni całej gminy. Tereny zadrzewione i zakrzewione zajmują łączną powierzchnię ok. 5,5 ha.

Lasy ochronne to szczególna kategoria lasów, które pełnią kluczowe role w ochronie środowiska i utrzymaniu równowagi ekologicznej. Wyróżniają się one spośród innych lasów ze względu na pełnione funkcje ochronne oraz szczególny reżim prawny. W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne zlokalizowane są lasy, które na podstawie art. 15 pkt 7 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530) zaliczane są do lasów ochronnych – lasy wodochronne. Należą one do Nadleśnictwa Ostrów Mazowiecka oraz do Nadleśnictwa Łomża. Zajmują powierzchnię ok. 15 ha, co stanowi 1,5% powierzchni lasów w gminie.

Polityka przestrzenna gminy Zaręby Kościelne koncentruje się na ochronie gruntów rolnych i leśnych przed intensywnym rozwojem zabudowy. Działania te mają na celu nie tylko zachowanie naturalnego charakteru przestrzeni, lecz także zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy. W związku z tym, wyznaczanie stref planistycznych o charakterze inwestycyjnym, takich jak strefy mieszkaniowe lub usługowe, na gruntach klas I-III jest ograniczone wyłącznie do obszarów, dla których jest to niezbędne do kontynuacji istniejącego zagospodarowania oraz uzupełnienia zabudowy. Dominującą funkcją dla pozostałych terenów rolnych klasy I-III jest strefa produkcji rolniczej (SR) lub strefa otwarta (SO), co stanowi skuteczny instrument ochrony tych gruntów przed chaotyczną zabudową. Wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), które stanowią ramę dla przyszłej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej, jest w przeważającej mierze ograniczone i skoncentrowane na terenach charakteryzujących się niższymi klasami bonitacyjnymi gruntów rolnych (klasy IV, V, VI) lub na obszarach, które już posiadają cechy częściowego zainwestowania. Decyzje dotyczące włączenia gruntów rolnych klas I-III do OUZ

podejmowane są jedynie w przypadkach, gdy jest to ściśle niezbędne do scalenia istniejącej struktury zabudowy. Proces ten jest realizowany w pełnej zgodności 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*, które precyzyjnie reguluje i ogranicza możliwość rozszerzenia granic OUZ na te chronione użytki rolne.

Uznając kluczowe znaczenie środowiska dla jakości życia mieszkańców, w strukturze gminy wydzielono cenne tereny leśne oraz obszary zieleni naturalnej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Tereny te pełnią istotne funkcje ekologiczne, przyczyniając się do poprawy jakości powietrza, zwiększenia bioróżnorodności, a także oferując przestrzeń do rekreacji i wypoczynku. Natomiast w przypadkach, gdy na gruntach leśnych z przyczyn formalnych lub urbanistycznych wyznaczono strefę planistyczną inną niż strefa otwarta (SO) oraz strefa zieleni i rekreacji (SN), na przykład w celu uporządkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub gospodarczej, w profilu dodatkowym takiej strefy został obligatoryjnie dodany profil lasu. Zapewnia to, że nawet na tych obszarach, gdzie dopuszczono funkcję inną niż ściśle przyrodniczą, utrzymana została formalna możliwość zachowania i ochrony istniejących kompleksów leśnych w ramach przyszłych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie profilu lasu jako profilu dodatkowego jest świadomym działaniem mającym na celu uszczelnienie ochrony przyrody i podkreślenie znaczenia ekologicznego tych obszarów, zapobiegając jednocześnie niekontrolowanemu i nieuzasadnionemu wylesianiu w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, często określane jako zakłady seveso, to obiekty przemysłowe, w których przechowywane są lub wykorzystywane znaczne ilości substancji niebezpiecznych¹⁷. W przypadku wystąpienia awarii w takich zakładach istnieje duże ryzyko poważnych skutków dla zdrowia ludzi, środowiska i mienia. Na terenie Gminy Zaręby Kościelne nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W związku z tym nie zachodzi konieczność uwzględnienia ich w opracowaniu planu ogólnego.

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

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z późn. zm.), pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny. Z uwagi na fakt, że Gmina Zaręby Kościelne znajduje się w województwie mazowieckim, na jej terenie nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego i nie został on uwzględniony w planie ogólnym.

¹⁷ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647 z późn. zm.)

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

2.23.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna to zbiór instytucji, usług i udogodnień, które służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb społecznych i umożliwiają rozwój społeczności. Obejmuje ona szeroki zakres elementów, od edukacji i opieki zdrowotnej, po transport publiczny, rekreację i kulturę.

W obrębie infrastruktury oświatowej w Gminie Zaręby Kościelne funkcjonuje tylko jedna Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Zarębach Kościelnych. Przy szkole podstawowej działa przedszkole, do którego uczęszczają dzieci już od 3 roku życia, nie ma natomiast żadnych żłobków. Kolejnymi jednostkami organizacyjnymi w zakresie infrastruktury społecznej jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Zarębach Kościelnych oraz Publiczna Biblioteka w Zarębach Kościelnych.

W zakresie ochrony zdrowia na terenie gminy działa jedna Przychodnia Podstawowej Opieki Zdrowotnej (lekarz, pielęgniarka, położna, pielęgniarka szkolna) wraz z Gabinetem Stomatologicznym. W obrębie gminy Zaręby Kościelne funkcjonują 4 jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej.

Zaręby Kościelne to gmina, która ma stosunkowo dobrze rozwiniętą sferę kulturalną. Na ul. Rynek 15 działa dom kultury - Centrum Aktywności Kulturalnej w Zarębach Kościelnych, które udostępnia kilka sal z funkcją sali zabaw dla dzieci, spotkań czy pracownią oraz organizuje aktywności kulturalne. Dodatkowo, na terenie gminy działa 10 kół gospodyń wiejskich, 3 zespoły wokalne-muzyczne oraz drużyna piłkarska - ISKRA Zaręby Kościelne.

Tabela 7. Wykaz instytucji społecznych na terenie Gminy Zaręby Kościelne

Lp.	Nazwa instytucji	Adres instytucji
1.	Publiczna Szkoła Podstawowa imienia Jana Pawła II w Zarębach Kościelnych	ul. Farna 20, Zaręby Kościelne
2.	Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Zarębach Kościelnych	ul. Kowalska 14, Zaręby Kościelne
3.	Publiczna Biblioteka w Zarębach Kościelnych	ul. Kowalska 16A, Zaręby Kościelne
4.	Przychodnia Podstawowej Opieki Zdrowotnej wraz z Gabinetem Stomatologicznym.	ul. Kowalska 16A, Zaręby Kościelne
5.	Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne	ul. Kowalska 13, Zaręby Kościelne

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Zaręby Kościelne.

Od 2014 r. w centrum Zaręb Kościelnych funkcjonuje plac sportowo-rekreacyjny umożliwiającą grę w tenisa, siatkówkę, koszykówkę i piłkę ręczną oraz spędzanie wolnego czasu dla dzieci. Projekt siłowni zewnętrznych został zrealizowany w 7 miejscowościach na terenie gminy, natomiast tylko w Zarębach Kościelnych funkcjonuje siłownia wewnętrzna. Istnieje jedno boisko sportowe zlokalizowane przy Szkole Podstawowej im. Jana Pawła II w Zarębach Kościelnych.

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element prowadzonej polityki gminy, ponieważ odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. W ramach polityki przestrzennej gminy wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne i usługowe, które umożliwiają rozwój tych obiektów, zapewniając ich funkcjonowanie w sposób niezakłócony i zgodny z potrzebami lokalnej społeczności.

2.23.2. Infrastruktura transportowa

Zaręby Kościelne posiadają stabilnie funkcjonującą siatkę komunikacyjną o zróżnicowanym stanie nawierzchni. System drogowy tworzą droga wojewódzka, drogi powiatowe, gminne oraz tory kolejowe. Droga wojewódzka nr 694, o długości 7 kilometrów, przebiegająca przez południową część gminy, łączy Małkinię z Ciechanowcem. Z centralnie położonych Zaręb Kościelnych rozchodzi się gęsta sieć dróg powiatowych o łącznej długości ponad 47 kilometrów, od których odgałęziają się liczne drogi gminne o łącznej długości ponad 70 kilometrów.

Ważnym elementem infrastruktury transportowej jest zmodernizowana międzynarodowa linia kolejowa Warszawa – Białystok – Wilno – Petersburg, przebiegająca przez teren gminy. Na tej linii zlokalizowane są dwie stacje kolejowe: Zaręby Kościelne i Kietlanka, które zapewniają bezpośrednie połączenia pasażerskie z Warszawą i Czyżewem. Ruch pasażerski uzupełniają linie autobusowe obsługiwane przez prywatnych przewoźników, co zapewnia mieszkańcom gminy wygodny dostęp do komunikacji publicznej. Według danych GUS na terenie gminy istnieje 2,1 km dróg rowerowych.

Najbliższa droga krajowa (DK63) znajduje się ok. 14 km na wschód od centrum gminy, natomiast droga ekspresowa (S8) ok 22 km na zachód. Na terenie gminy nie jest zlokalizowane żadne lotnisko ani lądowisko.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury transportowej:

- dla terenów znajdujących się w zasięgu oddziaływania akustycznego od torów kolejowych oraz od strony dróg, dla których dopuszczalny poziom hałasu w środowisku przekracza standardy akustyczne należy stosować odpowiednie rozwiązania techniczne, gwarantujące dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń;
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali należy zapewnić właściwy standard akustyczny dla

zabudowy, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, zapewniających zminimalizowanie poziomu zewnętrznego hałasu, drgań i innych emisji, w szczególności zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych oraz przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;

- lokalizowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów z zakresu transportu kolejowego,

Zgodnie z przepisami *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów do niego* wyznacza się strefy komunikacyjne (SK), które obejmują teren autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, a także teren komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej. Dodatkowo, w ramach tych stref możliwe jest wskazanie profili dodatkowych, obejmujących teren drogi zbiorczej, usług handlu detalicznego, usług gastronomicznych, usług turystyki, teren zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, a także terenów wód.

Strefy komunikacyjne obejmujące drogi zbiorcze zostały wyznaczone zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Ostrowi Mazowieckiej. Zgodnie z pismem Powiatowego Zarządu Dróg z dnia 17.01.2025 r. wszystkie drogi powiatowe na terenie powiatu ostrowskiego posiadają klasę drogi zbiorczej.

Zgodnie ze stanem istniejącym oraz planowanym w zakresie infrastruktury transportowej, tereny te zostały odpowiednio uwzględnione w planie ogólnym, co pozwala na ich rozwój i dostosowanie do potrzeb gminy. Ponadto, w każdej z wyznaczonych stref, możliwe są inwestycje oraz funkcjonowanie dróg i innych terenów komunikacyjnych, co sprzyja elastyczności w planowaniu przestrzennym oraz umożliwia dostosowanie infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców i użytkowników.

2.23.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa¹⁸

Sieć wodociągowa aktualnie pokrywa w pełni zapotrzebowanie mieszkańców gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę a jej dalszy rozwój będzie uwarunkowany rozwojem zabudowy mieszkalnej. Wody powierzchniowe nie są wykorzystywane do zaopatrzenia ludności, tę funkcję sprawują wody podziemne. Na terenie gminy funkcjonuje pojedyncza stacja uzdatniania wody, która czerpie wodę z dwóch odwiertów o wydolności odpowiednio 83 m³/h i 1 200 m³/d. Sieć

¹⁸ Raport o stanie Gminy Zaręby Kościelne 2023 rok

wodociągowa, o łącznej długości 103,7 kilometra, dostarcza wodę do 954 budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej.

Infrastruktura kanalizacyjna

W 2023 roku na terenie gminy funkcjonował system kanalizacji sanitarnej wraz z mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną w miejscowości Nienalty Brewki. Do sieci tej podłączonych było 183 gospodarstw domowych i podmiotów gospodarczych z miejscowości Zaręby Kościelne. Pozostali mieszkańcy gminy odprowadzali ścieki za pomocą zbiorników bezodpływowych, a następnie były one wywożone do oczyszczalni w Matkini, Ostrowi Mazowieckiej i Zambrowie. Równolegle działały 333 przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Infrastruktura energetyczna

Ze względu na wielkość napięcia wyróżnia się następujące rodzaje linii napowietrznych:

- NN (najwyższego napięcia) - od 220 kV i więcej,
- WN (wysokiego napięcia) - od 110 kV wzwyż,
- SN (średniego napięcia) - od 1 do 60 kV,
- nN (niskiego napięcia) - poniżej 1 kV.

Przez obszar gminy przechodzą linie sieci elektroenergetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia. Jedyna linia wysokiego napięcia przebiegająca przez obszar opracowania to linia elektroenergetyczna Kietlanka – Czyżew o napięciu 110kV, której operatorem jest PGE Dystrybucja. Linie energetyczne średniego napięcia odpowiadają za przesył energii do transformatorów, natomiast linie niskiego napięcia za przesył do końcowych odbiorców. Sieć ma charakter linii nadziemnych i podziemnych. Na terenie Gminy Zaręby Kościelne nie występuje sieć gazownicza, jedynie przydomowe instalacje gazowe.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej:

- nakaz przestrzegania wszelkich nakazów i zakazów dotyczących stref ochronnych ujęć wód,
- nakaz podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wszystkich terenów położonych w granicach stref ochronnych ujęć,
- nakaz podłączenia do sieci wodociągowych wszystkich korzystających z wody budynków oraz zakaz lokalizacji ujęć wody, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od granic istniejących i planowanych cmentarzy,
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz ujęć wody i przewodów wodociągowych w strefie 50 m od granic istniejących i planowanych cmentarzy,
- zapewnienie dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego (110 kV) i średniego napięcia (15 kV) technologicznego pasa ograniczeń o szerokości odpowiednio 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) i 14 m (po 7 m od osi linii

w obu kierunkach w rzucie poziomym), w których ogranicza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, a tereny w tych pasach powinny być zagospodarowywane w sposób umożliwiający dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych,

- zapewnienie dla gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia strefy kontrolowanej o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, w których: zakazuje się lokalizowania zabudowy, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów, podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Strefy infrastrukturalne (SI) zostały wyznaczone w celu zapewnienia optymalnych warunków dla funkcjonowania kluczowych obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje elektroenergetyczne czy oczyszczalnie ścieków. Ponadto, w ramach każdej ze zdefiniowanych stref planistycznych dopuszcza się realizację sieci infrastrukturalnych, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych oraz ciepłowniczych. Takie podejście gwarantuje elastyczność w procesie rozwoju obszaru, umożliwiając spójne planowanie zarówno obiektów, jak i sieci technicznych, zgodnie z długofalową wizją rozwoju przestrzennego oraz potrzebami mieszkańców.

Projektowanie stref infrastrukturalnych uwzględniło istniejącą infrastrukturę, jednocześnie umożliwiając jej przyszły rozwój i adaptację aktów planowania przestrzennego do ewoluujących wymagań.

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

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego ustanowiony Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r., to obszerne opracowanie, które szczegółowo analizuje różnorodność krajobrazów występujących na tym terenie. Dokument ten identyfikuje i klasyfikuje poszczególne typy krajobrazów, a także wskazuje te, które ze względu na swoją wyjątkowość, wartość przyrodniczą, kulturową lub historyczną wymagają szczególnej ochrony i zrównoważonego zarządzania.

Tabela 8. Typy i podtypy krajobrazu na terenie Gminy Zaręby Kościelne

Kod krajobrazu	Typ i podtyp krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazowych
14-318.91-003	1. Wód powierzchniowych. 1b. Systemy wód płynących.	Krajobrazy dolin	A.2.3. Naturalna i przyspieszona sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne E.1.1. Zagrożenie powodziowe

Kod krajobrazu	Typ i podtyp krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazowych
14-318.91-009	2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne. 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.	Krajobrazy dolin	A.2.3. Naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne E.1.1. Zagrożenie powodziowe
14-843.35-003	2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne. 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.	Krajobrazy faliste	B.2.1. Brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych E.1.1. Zagrożenie powodziowe D.3.3. Zanieczyszczenie wód
14-843.35-040	3. Leśne. 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste	–
14-843.35-042	3. Leśne. 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste	–
14-843.35-006	6. Wiejskie. 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk.	Krajobrazy faliste	–
14-843.35-008	6. Wiejskie. 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk.	Krajobrazy faliste	–
14-843.35-009	6. Wiejskie. 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk.	Krajobrazy faliste	–
14-843.35-013	6. Wiejskie. 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	Krajobrazy faliste	–
14-843.35-018	6. Wiejskie. 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości.	Krajobrazy faliste	–

Kod krajobrazu	Typ i podtyp krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazowych
14-843.35-019	6. Wiejskie. 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości.	Krajobrazy faliste	–
14-843.35-020	6. Wiejskie. 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości.	Krajobrazy faliste	–
14-843.35-021	6. Wiejskie. 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości.	Krajobrazy faliste	–
14-843.35-022	6. Wiejskie. 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości.	Krajobrazy faliste	–

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego

Pod pojęciem "krajobraz priorytetowy" rozumie się obszar o wyjątkowej wartości, który ze względu na swoje walory przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, wiejskie lub estetyczne jest szczególnie cenny dla społeczeństwa. W związku z tym wymaga on szczególnych działań zmierzających do jego ochrony oraz ustalenia precyzyjnych zasad i warunków kształtowania jego przyszłego charakteru.¹⁹

Przez obszar gminy przebiegają granice dwóch krajobrazów priorytetowych o kodzie 14-318.91-003 (wód powierzchniowych) oraz 14-318.91-009 (bagiennie-łąkowe – głównie bezleśne). Znajdują się one w południowej części terenu opracowania i w znacznym stopniu pokrywają się z powierzchnią Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-318.91-003

Dla krajobrazu priorytetowego zostały określone następujące 3 typy krajobrazu roślinności potencjalnej:

- Nadrzeczne łągi wierzbowo-topolowe
- Grąd subkontynentalny, odmiana środkowopolska, seria uboga
- Kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe

¹⁹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalono dla niego następujące 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:

- Utrzymanie naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód
- Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów
- Ochrona naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk nieleśnych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej 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

Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-318.91-009

Dla krajobrazu priorytetowego zostały określone następujące 3 typy krajobrazu roślinności potencjalnej:

- Nadrzeczne łągi wierzbowo-topolowe
- Kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe
- Kontynentalny bór sosnowy, odmiana sarmacka

Ustalono dla niego następujące 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:

- Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznym oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania
- Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych

- Ochrona naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk nieleśnych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej 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

Na podstawie Audytu Krajobrazowego na terenie gminy Zaręby Kościelne nie wykazano występowania: parków narodowych, parków kulturowych, proponowanych parków kulturowych, rezerwatów przyrody, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów światowego dziedzictwa UNESCO oraz rezerwatów biosfery UNESCO.

Uwzględnienie krajobrazów priorytetowych w planie ogólnym gminy zostało zrealizowane poprzez ich integrację ze strefami planistycznymi, które odzwierciedlają wartości przyrodnicze i kulturowe tych obszarów. Przede wszystkim, tereny zaliczane do krajobrazów priorytetowych zostały włączone do stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN).

Strefy otwarte (SO) stanowią fundament ochrony krajobrazu naturalnego. Ich profil funkcjonalny, skupiony na użytkach rolnych, lasach i wodach, charakteryzuje się minimalną presją urbanistyczną. Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania, w tym ścisłe ograniczenia dotyczące nowej zabudowy oraz wysokie wymagania co do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, mają na celu utrzymanie naturalnego stanu tych obszarów i zapobieganie przekształceniom. W strefach zieleni i rekreacji (SN) ochrona krajobrazu jest realizowana poprzez kontrolowane dopuszczenie funkcji rekreacyjno-turystycznej, z zachowaniem jednak dominującej roli zieleni. Ograniczenia inwestycyjne w strefie SN pozwalają na rozwój infrastruktury wspierającej dostępność krajobrazową (np. punkty widokowe) w sposób, który nie narusza, lecz eksponuje wartości przyrodnicze i kulturowe tych obszarów, przyczyniając się jednocześnie do podniesienia świadomości i jakości życia mieszkańców.

2.25. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Zaręby Kościelne sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 w/w ustawy.

1. Na terenie gminy Zaręby Kościelne istnieją obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, o ochronie zabytków i na podstawie przepisów odrębnych. Należy przestrzegać przepisów, zakazów i zaleceń zawartych w obowiązujących aktach prawnych i planach ochrony.

2. Istotne będzie zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, umożliwiając tym samym swobodną migrację populacji zwierząt. Należy nie dopuszczać do powstawania barier odcinających siedliska.

3. Należy dążyć do zachowania ładu przestrzennego i planować ewentualną zabudowę w taki sposób, aby była dostosowana do otaczającego krajobrazu. Ograniczać zabudowę na terenach, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze (również tych nie objętych ochroną prawną). Uwzględnić należy warunki gruntowo-wodne i geomorfologiczne.

4. Należy zwrócić uwagę na jakość wód powierzchniowych i podziemnych. Bardzo istotny będzie rozwój gospodarki ściekowej na terenach wiejskich, poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej, powstawanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub uszczelnianie istniejących zbiorników bezodpływowych. Należy dbać o systematyczne usuwanie zanieczyszczeń z szamb i poprawne funkcjonowanie oczyszczalni ścieków, uwzględniając dalszą modernizację, jeśli to konieczne.

5. Biorąc pod uwagę rolniczy charakter gminy i fakt, że sektor ten stanowi główne źródło zatrudnienia, należy dbać o jakość istniejących na tym obszarze gleb. W celu poprawienia ich urodzajności, należy:

- ograniczać dostawanie się zanieczyszczeń bytowo-socjalnych i rolniczych;
- przeciwdziałać kwasowemu odczynowi gleb poprzez wapnowanie;
- zwiększać ilość materii organicznej, poprzez racjonalne stosowanie naturalnych nawozów, przeorywanie poplonów i pozostałości po uprawach;
- rozsądne wykorzystywanie sieci melioracyjnej.

Tereny rolnicze o glebach słabej jakości mogą być przeznaczane pod zalesienie lub na uprawę roślin wykorzystywanych do produkcji biopaliw.

6. Prowadzić monitoring pozostałych komponentów środowiska: powietrza atmosferycznego, klimatu akustycznego, pól elektromagnetycznych i stanu roślinności.

7. Rozwijać zdolności retencyjne, prowadzić rekultywację i rewitalizację terenów zdegradowanych.

8. Dbać o rozwój gospodarki odpadami komunalnymi, eliminować dzikie wysypiska odpadów, kontynuować usuwanie wyrobów azbestowych.

9. Rozważyć rozwój sektora turystycznego, ograniczać ewentualną presję turystyczną na środowisko.

10. Rozważyć wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np. biomasy lub energii słonecznej.

11. Zwiększać świadomość i edukację ekologiczną mieszkańców, poprzez np. prowadzenie kampanii edukacyjnych.

Przy tworzeniu Planu Ogólnego uwzględniono wnioski z opracowania ekofizjograficznego, dzięki czemu ustalenia planistyczne zostały efektywnie dopasowane do warunków środowiska naturalnego.

2.26. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Zaręby Kościelne zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Dane te zostały pobrane w styczniu 2025 r.

Tabela 9. Prognoza liczby ludności Gminy Zaręby Kościelne 2024-2044

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
3 212	3 172	3 121	3 081	3 049	3 006	2 955	2 902	2 851	2 805	2 760
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
2 706	2 654	2 603	2 547	2 497	2 452	2 406	2 347	2 303	2 248	

Źródło: na podstawie danych BDL GUS

Następnie pobrano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań oraz sprzed 10 lat (w przypadku niniejszego opracowania są to dane z 2024 oraz 2014 roku).

- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2024 (PUM₀) – 104 508 m²,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2014 – 97 751 m².

Uzyskane wartości winno się przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym celu powierzchnię mieszkań należy podzielić przez liczbę ludności w gminie w danym roku.

- Liczba ludności w roku 2024 – 3 237 os.
- Liczba ludności w roku 2014 – 3 778 os.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2024 r.:

$$P_0 = 104\,508 \text{ m}^2 / 3\,237 \text{ os.}$$

$$\mathbf{P_0 = 32,3 \text{ m}^2/\text{os}}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2014 r.:

$$P_0 = 97\,751 \text{ m}^2 / 3\,778 \text{ os.}$$

$$\mathbf{P_0 = 25,9 \text{ m}^2/\text{os}}$$

Zgodnie z art. 3 pkt 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%.

$$M_{20} = M_{2043} + (M_{2043} * 5\%)$$

$$M_{20} = 2\,248 + (2\,248 * 5\%)$$

$$\mathbf{M_{20} = 2\,360 \text{ os.}}$$

Aby obliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość ta jest niezbędna w celu uzyskania danych o zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową) należy od trzykrotności powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynikającej z najnowszych danych, odjąć dwukrotność powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadającej na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed najnowszymi udostępnionymi danymi.

$$\mathbf{P_{20} = 3 * P_0 - 2 * P_{-10}}$$

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.

$$P_{20} = 3 * 32,3 - 2 * 25,9$$

$$\mathbf{P_{20} = 45,1 \text{ m}^2}$$

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$\text{ZAP} = \text{M}_{20} - \text{PUM}_0 / \text{P}_{20}$$

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.

$$\text{ZAP} = 2\,360 - 104\,508 / 45,1$$

$$\text{ZAP} = 44 \text{ os.}$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 500 osób 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.

W przypadku gminy Zaręby Kościelne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 osób.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE

3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, które mieszczą się w obszarze określonym w planie ogólnym, za podstawę przyjęto obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (szczegółowo wymienione w Rozdziale 3.1.1). Dodatkowo wzięto pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, zgodnie z artykułem 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (omówione w Rozdziale 2). Ponadto, rozpatrzono wnioski zgłoszone do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne oraz instytucje opiniujące i uzgadniające ten projekt. Poniżej przedstawiono szczegółowe wyjaśnienia przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 219 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obejmując łącznie 162,6 ha.

Tabela 10 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ	
Ilość stref - 219	Łączna powierzchnia – 162,6 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SJ:	
Zgodnie z obowiązującym MPZP:	Strefy nr: 1SJ, 2SJ, 13SJ-15SJ,
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr: 5SJ, 10SJ, 12SJ, 18SJ, 26SJ-28SJ, 34SJ, 38SJ, 40SJ, 46SJ, 53SJ-55SJ, 58SJ, 60SJ, 61SJ, 93SJ, 94SJ, 100SJ, 104SJ, 106SJ, 121SJ, 122SJ, 131SJ, 136SJ, 138SJ, 140SJ, 141SJ, 144SJ, 150SJ, 152SJ, 161SJ-164SJ, 166SJ, 174SJ, 176SJ, 177SJ, 179SJ, 181SJ-183SJ, 198SJ, 199SJ, 201SJ, 203SJ, 204SJ, 206SJ, 208SJ, 209SJ, 211SJ, 213SJ, 215SJ, 216SJ, 223SJ, 226SJ, 232SJ-235SJ
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefy nr: 3SJ-11SJ, 16SJ, 17SJ, 19SJ-21SJ, 23SJ, 25SJ, 28SJ, 29SJ, 32SJ-48SJ, 51SJ, 52SJ, 56SJ-59SJ, 62SJ-75SJ, 77SJ-84SJ, 87SJ-92SJ, 95SJ-103SJ, 108SJ, 109SJ, 111SJ-113SJ, 116SJ-120SJ, 123SJ, 125SJ-129SJ, 132SJ-135SJ, 137SJ, 139SJ, 142SJ, 143SJ, 145SJ-149SJ, 151SJ-160SJ, 167SJ-172SJ, 175SJ, 179SJ, 180SJ, 182SJ-197SJ, 200SJ-202SJ, 205SJ, 210SJ-212SJ, 214SJ, 217SJ-219SJ, 221SJ-232SJ, 234SJ
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr: 18SJ, 25SJ, 45SJ, 64SJ, 87SJ, 100SJ-102SJ, 128SJ, 139SJ, 151SJ, 175SJ, 217SJ-220SJ, 222SJ, 223SJ, 225SJ, 227SJ-229SJ, 231SJ, 232SJ
Uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz kontynuację polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr: 5SJ, 7SJ, 9SJ, 16SJ, 17SJ, 19SJ, 23SJ, 25SJ, 35-38SJ, 41SJ, 43SJ-47SJ, 50SJ-52SJ, 56SJ, 58SJ, 62SJ, 66SJ, 68SJ, 69SJ, 72SJ, 79SJ, 82SJ, 87SJ, 88SJ, 90SJ, 96SJ-103SJ, 108SJ, 115SJ-118SJ, 123SJ, 127SJ, 128SJ, 132SJ, 133SJ, 135SJ, 139SJ, 142SJ, 143SJ, 145SJ, 147SJ-149SJ, 151SJ, 153SJ, 167SJ, 168SJ, 172SJ, 175SJ, 188SJ, 192SJ, 193SJ, 196SJ, 197SJ, 201SJ, 202SJ, 205SJ, 211SJ, 214SJ, 218SJ-230SJ, 232SJ, 234SJ

Źródło: opracowanie własne

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 1 strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, obejmując łącznie 0,486 ha.

Tabela 11 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ	
Ilość stref - 1	Łączna powierzchnia – 0,486 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SW:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefa nr: 1SW
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefa nr: 1SW

Źródło: opracowanie własne

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 205 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, obejmując łącznie 131,1 ha.

Tabela 12 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ).

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	
Ilość stref - 205	Łączna powierzchnia – 131,1 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SZ:	
Zgodnie z obowiązującym MPZP:	Strefy nr: 1SZ-4SZ, 6SZ-11SZ, 17SZ, 208SZ, 209SZ, 211SZ
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 6SZ, 14SZ, 18SZ-144SZ, 146SZ-148SZ, 150SZ-154SZ, 157SZ-159SZ, 161SZ-163SZ, 167SZ, 169SZ, 172SZ, 174SZ-177SZ, 180SZ, 182SZ-206SZ, 210SZ
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefy nr: 15SZ, 18SZ, 19SZ, 24SZ, 26SZ, 42SZ, 63SZ, 80SZ, 93SZ, 97SZ, 102SZ, 118SZ, 119SZ, 122SZ, 125SZ, 128SZ, 130SZ, 131SZ, 133SZ-135SZ, 137SZ, 140SZ, 141SZ, 144SZ, 145SZ, 149SZ-156SZ, 161SZ-166SZ, 168SZ-170SZ, 172SZ-174SZ, 177SZ-183SZ, 185SZ, 186SZ, 188SZ-190SZ, 192SZ, 194SZ, 195SZ, 197SZ-200SZ, 207SZ-210SZ
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr: 28SZ, 33SZ, 102SZ, 208SZ, 211SZ
Uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz kontynuację polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr: 15SZ, 122SZ, 140SZ, 155SZ, 174SZ, 182SZ, 194SZ, 195SZ, 207SZ, 209SZ

Źródło: opracowanie własne

Strefa usługowa (SU)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 27 stref usługowych, obejmując łącznie 18,75 ha.

Tabela 13 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy usługowej (SU).

STREFA USŁUGOWA	
Ilość stref - 27	Łączna powierzchnia – 18,75 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SU:	
Zgodnie z obowiązującym MPZP:	Strefa nr: 24SU
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr: 1SU-3SU, 5SU, 7SU-21SU, 23SU, 25SU-27SU
Uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz kontynuacja polityki przestrzennej gminy:	Strefa nr 4SU, 6SU, 20SU-22SU, 25SU, 26SU

Źródło: opracowanie własne

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.

Strefa gospodarcza (SP)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 11 stref gospodarczych, obejmując łącznie 100,4 ha.

Tabela 14 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy gospodarczej (SP).

STREFA GOSPODARCZA	
Ilość stref - 11	Łączna powierzchnia – 100,4 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SP:	
Zgodnie z obowiązującym MPZP:	Strefa nr: 4SP
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr: 1SP-5SP, 7SP-9SP
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr: 4SP, 11SP
Kontynuacja polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr: 2SP, 6SP, 8SP, 10SP

Źródło: opracowanie własne

Strefa produkcji rolniczej (SR)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 4 strefy produkcji rolniczej, obejmując łącznie 11,43 ha.

Tabela 15 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy produkcji rolniczej (SR).

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	
Ilość stref - 161	Łączna powierzchnia – 160 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SR:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr: 1SR, 3SR, 4SR, 6SR-11SR, 13SR-22SR, 24SR-27SR, 30SR, 32SR-39SR, 41SR-63SR, 65SR-112SR, 114SR, 115SR, 118SR-124SR, 126SR-132SR, 134SR-145SR, 147SR-160SR, 165SR-168SR
Uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz kontynuacja polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr: 1SR, 3SR, 6SR, 12SR, 14SR, 16SR, 32SR, 36SR, 41SR, 43SR, 45SR, 49SR, 52SR-55SR, 59SR, 61SR, 72SR, 77SR, 78SR, 82SR-84SR, 86SR, 87SR, 100SR, 103SR, 105SR, 109SR, 119SR, 125SR, 134SR, 139SR-141SR, 155SR, 156SR, 160SR, 165SR, 167SR, 169SR
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr: 2SR, 162SR, 163SR, 166SR, 168SR, 169SR
Zapewnienie warunków dla rozwoju istniejących gospodarstw rolnych:	Strefy nr: 3SR, 6SR, 7SR, 13SR-15SR, 17SR, 19SR, 22SR-24SR, 26SR, 28SR, 29SR, 32SR-36SR, 38SR, 40SR-44SR, 49SR, 50SR, 52SR, 53SR, 56SR-58SR, 61SR, 66SR, 69SR, 71SR, 72SR, 74SR, 76SR, 79SR, 80SR, 82SR, 83SR, 85SR-89SR, 91SR, 99SR-104SR, 108SR, 109SR, 121SR, 123SR, 126SR, 128SR, 129SR, 131SR-135SR, 137SR-140SR, 142SR, 147SR, 151SR, 157SR, 161SR, 165SR, 166SR, 168SR, 169SR

Źródło: opracowanie własne

Strefa infrastrukturalna (SI)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 4 strefy infrastrukturalne, obejmując łącznie 11,43 ha.

Tabela 16 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy infrastrukturalnej (SI).

STREFA INFRASTRUKTURALNA	
Ilość stref - 4	Łączna powierzchnia – 11,43 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SI:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr: 1SI-2SI
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr: 3SI-4SI

Źródło: opracowanie własne

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 33 strefy zieleni i rekreacji, obejmując łącznie 37,34 ha.

Tabela 17 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy zieleni i rekreacji (SN).

STREFA ZIELENI I REKREACJI	
Ilość stref - 33	Łączna powierzchnia – 37,34 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SN:	
Zgodnie z obowiązującym MPZP:	Strefy nr: 1SN, 2SN, 4SN, 5SN, 21SN, 31SN, 32SN
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr: 6SN-17SN, 19SN, 20SN, 24SN-27SN, 29SN, 30SN
Potrzeba zrównoważonego rozwoju obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz rolniczych:	Strefy nr: 19SN, 23SN
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr: 31SN-33SN
Kontynuacja polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr: 3SN, 14SN, 18SN, 19SN, 21SN-23SN, 28SN

Źródło: opracowanie własne

Strefa cmentarzy (SC)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 4 strefy cmentarzy, obejmując łącznie 4,43 ha.

Tabela 18 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy cmentarzy (SC).

STREFA CMENTARZY	
Ilość stref - 4	Łączna powierzchnia – 4,43 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SC:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefa nr 1SC
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr: 2SC-4SC
Kontynuacja polityki przestrzennej gminy	Strefa nr 1SC

Źródło: opracowanie własne

Strefa górnictwa (SG)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 12 stref górnictwa, obejmując łącznie 304 ha. S

Tabela 19 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy górnictwa (SG).

STREFA GÓRNICTWA	
Ilość stref - 12	Łączna powierzchnia – 304 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SG:	
Zgodnie z obowiązującym MPZP:	Strefy nr: 1SG-6SG, 14SG
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefa nr: 9SG
Zgodnie z wyznaczonymi terenami /obszarami górnictwa:	Strefy nr: 10SG-12SG
Zgodnie z zasięgiem występowania złóż kopalin:	Strefy nr: 8SG-12SG

Źródło: opracowanie własne

Strefa otwarta (SO)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 90 stref otwartych, obejmując łącznie 7827 ha.

Tabela 20 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy otwartej (SO).

STREFA OTWARTA	
Ilość stref - 90	Łączna powierzchnia – 7827 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SO:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania/użytkowania:	Strefy nr: 1SO-3SO, 6SO-8SO, 11SO, 12SO, 14SO, 15SO, SO, 17SO, 20SO-25SO, 27SO-30SO, 32SO-43SO, 45SO-47SO, 51SSO, O, 53SO, 55SO-58SO, 61SO-65SO, 67SO-73SO, 75SO, SO, 76SO, 90SO-106SO, 109SO-113SO
Potrzeba ochrony obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz rolniczych:	Strefy nr: 114SO, 115SO, 116SO
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr: 19SO, 83SO, 84SO, 86SO, 88SO,
Kontynuacja polityki przestrzennej gminy	Strefa nr: 82SO

Źródło: opracowanie własne

Strefa komunikacyjna (SK)

W granicach administracyjnych gminy Zaręby Kościelne wyznaczono 15 stref komunikacyjnych, obejmując łącznie 124,6 ha.

Tabela 21 Podstawy wyznaczenia oraz parametry zagospodarowania strefy komunikacyjnej (SK).

STREFA KOMUNIKACYJNA	
Ilość stref - 15	Łączna powierzchnia – 124,6 ha
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SK:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania – uwzględnienie układu drogowego/kolejowego:	Strefy nr: 1SK-14SK
Kontynuacja polityki przestrzennej gminy	Strefa nr: 15SK

Źródło: opracowanie własne

3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na styczeń 2025 r., Gmina Zaręby Kościelne posiada 4 obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (Tabela 22) Ich procentowy udział w całkowitej powierzchni gminy wynosi 6%.

Tabela 22. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Zaręby Kościelne (stan na dzień: 10.06.2025 r.)

Pozycja w dzienniku uchwał	Tytuł	Data aktu	Data publikacji	Powierzchnia [ha]
–	Uchwała nr XIV/68/99 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zaręby Kościelne.	30.12.1999	–	5,57
2073	Uchwała nr XII/81/15 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zaręby Kościelne, obejmującego części wsi: Kępiste-Borowe, Rostki-Daćbogi, Niemiry, Kańkowo-Piecki, Stara Złotoria, Nowa Złotoria	29.12.2015	03.03.2016	542,05
5476	Uchwała Nr VI/34/15 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 12 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego część obrębu Zgleczewo Szlacheckie	12.05.2015	16.06.2015	0,6244
2259	Uchwała nr XXVII/201/17 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Stara Złotoria	29.12.2017	05.03.2018	2,7984

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Zaręby Kościelne.

3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych do zabudowy

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, uwzględniając:

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

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przewidziane w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodziną i wielorodzinną), letniskową oraz zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze. W przypadku gminy Zaręby Kościelne obowiązujące plany miejscowe nie przewidują terenów zabudowy letniskowej i wielorodzinnej, dlatego w dalszych obliczeniach uwzględnia się jedynie tereny zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej.

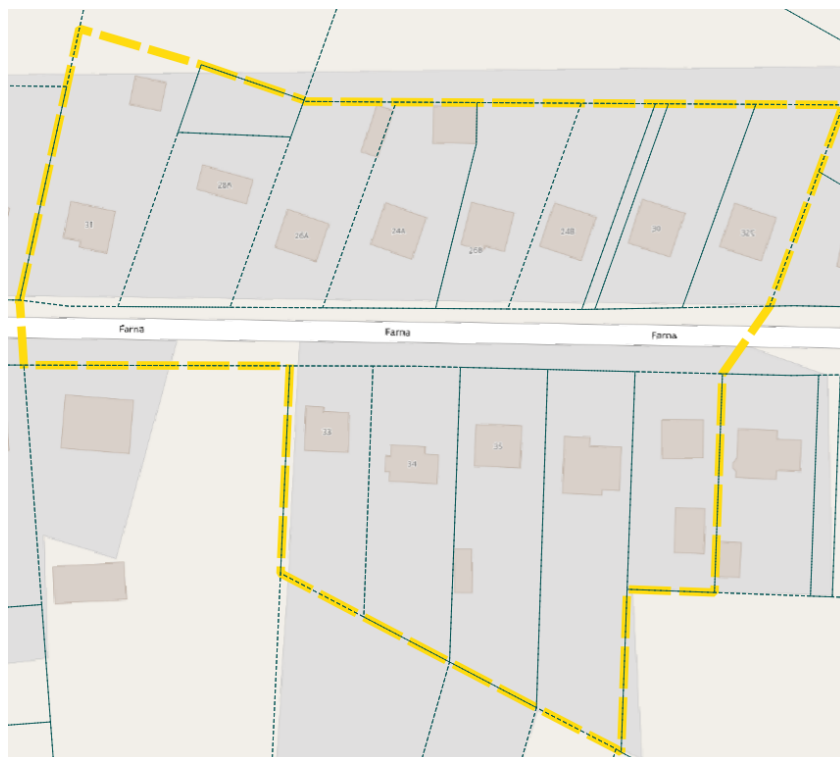
Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień 29.10.2025 r. udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny.

W przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach obliczeniach, dotyczących zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w perspektywie 20 lat wyniesie 45,1 m².

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynosi ok. 14 576 m².

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z zabudową usługową) wybrano jako wzorcowy teren (Ryc. 8) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodziną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony w miejscowości Zaręby Kościelne przy ul. Farnej.



Ryc. 8 Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie OSM Standard.

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,16, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 8%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 2.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w Tabeli 23.

Z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na dwa rodzaje, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych. Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto*.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

P_{N-MN} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Następnie, aby obliczyć szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy pomnożyć szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = PMN \times WIZ \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{MN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m²

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 45,1 m² na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 45,1 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie:

Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 23 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

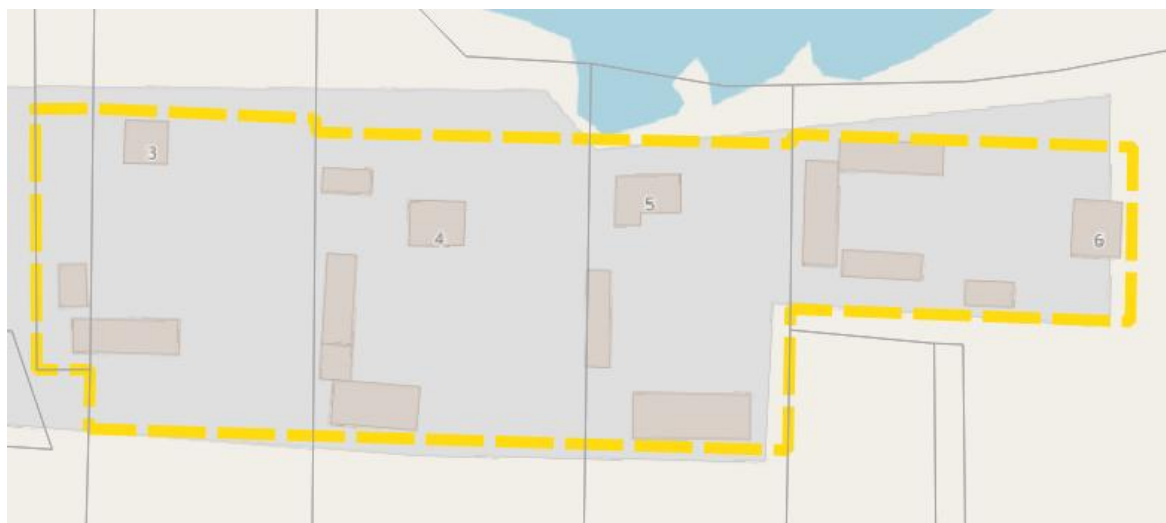
Funkcja terenów	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]
	P_N	WMN	P_{MN}	W_{Iz}		Ch_{PMN}
MN	14576,54	0,8	11661,24	0,16	70%	1306,06
					Razem	1306,06
	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m ²]					45,1
	Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w ludziach (ChMN)					28,96

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 29 mieszkańców

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy zagrodowej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowie zagrodowej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wynosi ok. 60 912 m². Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy zagrodowej wybrano jako wzorcowy teren [Ryc. 9] zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową zagrodową w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony w miejscowości Gaczkowo.



Ryc. 9 Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności terenów zabudowy zagrodowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie OSM Standard.

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,04, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 4%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów zagrodowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w tabeli 24.

Oszacowano prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową zagrodową*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto*.

$$P_{RM} = P_{N-RM} \times W_{RM}$$

Gdzie:

P_{RM} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto w m²

P_{N-RM} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

W_{RM} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową zagrodową

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy zagrodowej należy pomnożyć szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{RM} = P_{RM} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{RM} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w m²

P_{RM} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy zagrodowej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 45,1 m² na jednego mieszkańca.

$$Ch_{RM} = PU_{RM} / 45,1 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie:

Ch_{RM} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 24 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę zagrodową

Funkcja terenów	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową zagrodową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej zagrodowej [m ²]
	P_N	WMN	P_{MN}	W_{Iz}		Ch_{PMN}
RM	60912,24	0,5	30456,12	0,06	70%	1279,16
					Razem	1279,16
					Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m ²]	45,1
					Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w ludziach (ChMN)	28,36

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy zagrodowej wynosi 28 mieszkańców

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej.

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej, obejmujące obszary, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa tj. tereny usługowe, tereny produkcyjne, tereny zieleni, a które w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-2 ustawy). Powierzchnia tych terenów wynosi ok. 549 552 m².

Do obliczenia chłonności ww. terenów zastosowano wskaźniki nawiązujące do metodologii przyjętej dla terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Sposób kalkulacji jest spójny z obliczeniami przedstawionymi w poprzednich podrozdziałach, przy czym tereny znajdujące się w obszarach uzupełnienia zabudowy zostały zaklasyfikowane zgodnie z parametrami terenów sąsiadujących, co zapewnia ich harmonijne włączenie w istniejącą strukturę urbanistyczną. Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w tabeli 25.

Tabela 25 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych poza obowiązującymi planami miejscowymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową netto	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m ²]
	[m ²]		[m ²]			
	P _{OUZ-B}		W _{OUZ}			
SJ	522 973,16	0,8	418378,5272	0,16	70%	46858,39505
SZ	26 579	0,8	21263,0824	0,06	70%	893,0494608
Razem						47751,44451
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m ²]						45,1
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{OUZ})						1059

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej wynosi 1059 mieszkańców.

3.1.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych.

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wynosi 1 116 mieszkańców.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o 616

mieszkańców. Zatem chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi 223% zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie istnieje możliwość wyznaczenia kolejnych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zagrodowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest wyższa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

3.2. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

W procesie określania ustaleń planu ogólnego gminy Zaręby Kościelne, uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w artykule 13b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Zaręby Kościelne obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- 1) **SW** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) **SJ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) **SZ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) **SU** – strefy usługowe,
- 5) **SP** – strefy gospodarcze,
- 6) **SR** – strefy produkcji rolniczej,
- 7) **SI** – strefy infrastrukturalne,
- 8) **SN** – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) **SC** – strefy cmentarzy,
- 10) **SO** – strefy otwarte,
- 11) **SK** – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 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 (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22.11.2024 r.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- b) maksymalnej wysokości zabudowy,
- c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Proces wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych oraz ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu był determinowany postanowieniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Działanie to pozostawało w bezpośredniej korelacji z aktualnym sposobem użytkowania nieruchomości, stanowiąc kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy. Równocześnie uwzględniono wybrane wnioski zgłoszone do projektu planu ogólnego przez zainteresowane strony. Analiza tych wniosków miała również wpływ na wyznaczenie nowych stref o charakterze gospodarczym i usługowym, co jest zgodne z przyjętą strategią gminy w zakresie poprawy warunków inwestycyjnych.

Ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, uwzględniono załącznik nr 1 do wspomnianego Rozporządzenia, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski składane przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 4 do uzasadnienia – Gminny katalog stref planistycznych

3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się w celu uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie oraz ograniczenia rozproszenia nowych inwestycji budowlanych. Daje on także możliwość prowadzenia polityki przestrzennej na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym położenie w obszarze uzupełnienia zabudowy jest bowiem warunkiem koniecznym do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Warunek nie dotyczy jednak decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które mogą zostać wydane na podstawie przepisów odrębnych.

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy nastąpiło w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. W celu delimitacji granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Zaręby Kościelne oraz selekcji właściwych obiektów do analizy, zastosowano Klasyfikację Środków Trwałych, w bazie danych obiektów topograficznych BDOT10k (stan danych na dzień 17.02.2026 r.).

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

- 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.

W przypadku Gminy Zaręby Kościelne dane dotyczące budynków zostały również uzyskane z bazy ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostrowi Mazowieckiej na podstawie licencji nr OG.6642.2.27.2026_1416_P

Dane pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Ostrowi Mazowieckiej zawierają wyłącznie oznaczenia literowe, bez przypisanych wartości liczbowych:

- budynki przemysłowe – p
- budynki handlowo-usługowe – h
- budynki biurowe – b
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej – z
- budynki oświaty, nauki i kultury – k
- pozostałe budynki niemieszkalne – i
- budynki mieszkalne – m

Do wygenerowania obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano ogólnodostępną wtyczkę QGIS, udostępnioną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii - APP 2. Wtyczka wyznaczyła obszar uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia, wynosiła 154,5 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §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. Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

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

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 §1 ust. 1 pkt 1-3,

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



Ryc. 10 Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Zaręby Kościelne

Źródło: Opracowanie własne

Maksymalna dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **829 606 m²**, tj. **82,9 ha**.

Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz obowiązujące akty planowania przestrzennego, a także przyjętą politykę przestrzenną gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 210 ha.

4. PODSUMOWANIE

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Zaręby Kościelne, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju gminy, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne. Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną gminy oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Zaręby Kościelne i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

Projekt planu ogólnego gminy Zaręby Kościelne spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Zaręby Kościelne do uchwalenia.

Plan ogólny gminy Zaręby Kościelne po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej gminy.

ZAŁĄCZNIKI - tabele

Załącznik 1. Złoże kopalin w obszarze gminy Zaręby Kościelne

Lp.	Nazwa złoże	Numer złoże	Kopalina główna	Powierzchnia (ha)	Organ nadzorczy
1.	Pętkowo Wielkie I	4263/2015	Piaski i żwiry	1,1671	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
2.	Kańkowo-Piecki I	7908/2023	Piaski i żwiry	1,9175	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
3.	Kępiste Borowe III	4264/2008	Piaski i żwiry	3,3568	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
4.	Kępiste Borowe	2225/95	Piaski i żwiry	0,4934	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
5.	Pętkowo Wielkie II	4279/2015	Piaski i żwiry	0,5049	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
6.	Kańkowo-Piecki IV	2612/2023	Piaski i żwiry	1,5029	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
7.	Rostki Daćbogi	1916/2017	Piaski i żwiry	1,2502	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
8.	Kępiste Borowe V	7007/2011	Piaski i żwiry	2,0105	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
9.	Rostki Daćbogi I	1950/2017	Piaski i żwiry	1,9801	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
10.	Stara Złotoria II	765/2008	Piaski i żwiry	1,6314	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
11.	Stara Złotoria	766/2008	Piaski i żwiry	1,3475	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa

Lp.	Nazwa złoża	Numer złoża	Kopalina główna	Powierzchnia (ha)	Organ nadzorczy
12.	Stara Złotoria I	767/2008	Piaski i żwiry	1,8336	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
13.	Kępiste Borowe VI	1374/2014	Piaski i żwiry	47,3566	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
14.	Niemiry III	2380/2015	Piaski i żwiry	21,4292	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
15.	Kańkowo-Piecki III	9831/2021	Piaski i żwiry	1,0171	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
16.	Kańkowo-Piecki	5089/2016	Piaski i żwiry	1,7327	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
17.	Niemiry	3899/2015	Piaski i żwiry	1,991	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
18.	Niemiry II	446/2009	Piaski i żwiry	1,0092	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
19.	Niemiry I	445/2009	Piaski i żwiry	1,8935	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
20.	Kępiste Borowe II	222/2017	Piaski i żwiry	0,8304	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
21.	Pętkowo Wielkie IV	3252/2018	Piaski i żwiry	2,457	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
22.	Kępiste Borowe VII	1746/2023	Piaski i żwiry	1,9662	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
23.	Gąsiorowo	5844/2020	Piaski i żwiry	1,5788	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa

Lp.	Nazwa złoża	Numer złoża	Kopalina główna	Powierzchnia (ha)	Organ nadzorczy
24.	Kańkowo-Piecki II	4320/2021	Piaski i żwiry	1,9984	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
25.	Pętkowo Wielkie III	8376/2017	Piaski i żwiry	1,1745	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
26.	Kępiste Borowe IV	10218/2024	Piaski i żwiry	1,9613	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://geoportal.pgi.gov.pl> (dostęp na dzień 17.01.2026 r.)