

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO

GMINY ZAWIDZ



Data sporządzenia opracowania: lipiec 2026 r.

ZESPÓŁ URBANISTÓW:

1) mgr inż. arch. Zbigniew DĄBROWSKI – kierownik zespołu
Dyplom nr 10689 i 13098 WSEiZ w Warszawie

2) inż. arch. Klaudia DĄBROWSKA – członek zespołu
Dyplom nr 17464 ATA w Warszawie

Prawa autorskie:

Twój DOM Małgorzata Dąbrowska
ul. Różana 20, 07-410 Ostrołęka
tel. 606-854-755, e-mail biuro@twojdom.pl

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. WSTĘP 1.1. Podstawa prawna sporządzenia uzasadnienia 1.2. Cel i funkcja uzasadnienia 1.3. Zakres i struktura uzasadnienia 1.4. Podstawa materiałowa i dokumenty wykorzystane 1.5. Zasady prezentacji i powiązania z innymi dokumentami 1.6. Sposób aktualizacji i uzupełnień na etapie procedury 1.7. Charakterystyka gminy	4
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH 2.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 2.2. Obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej 2.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) 2.4. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych 2.5. Charakterystyka stref planistycznych	15
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ 3.1. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy 3.2. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	26
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH 4.1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej 4.2. Gminny katalog stref planistycznych	28
5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 5.3.A. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 5.3.B. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 5.3.C. Obszary gruntów zmeliorowanych 5.3.D. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 5.3.E. Strefy ochronne ujęć wody 5.3.F. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	31

5.3.G. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 5.3.H. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 5.3.I. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 5.3.J. Zabytki objęte formami ochrony oraz ujęte w ewidencji 5.3.K. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 5.3.L. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 5.3.M. Obszary ograniczonego użytkowania 5.3.N. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 5.3.O. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 5.3.P. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 5.3.Q. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 5.3.R. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 5.3.S. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 5.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 5.5. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe 5.6. Opracowanie ekofizjograficzne 5.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	
6. OŚWIADCZENIE SPORZĄDZAJĄCEGO PROJEKT PLANU OGÓLNEGO	75

ZAŁĄCZNIKI:

Mapa 1. Uwarunkowania środowiskowe, skala 1:25 000

Mapa 2. Uwarunkowania zagrożeń i przekształceń, skala 1:25 000

Mapa 3. Uwarunkowania rolno-leśne, infrastrukturalne i kulturowe, skala 1:25 000

Projekt planu ogólnego – dane przestrzenne gml

1. WSTĘP

1.1. Podstawa prawna sporządzenia uzasadnienia

Uzasadnienie sporządza się jako element dokumentacji prac planistycznych związanych z opracowaniem Planu ogólnego Gminy Zawidz. Dokument wyjaśnia przesłanki przyjętych rozwiązań przestrzennych, w szczególności przyczyny wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy, przyczyny niewyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej, przyczyny ustalenia albo nieustalenia gminnych standardów urbanistycznych oraz sposób uwzględnienia uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

Podstawę prawną sporządzenia Uzasadnienia stanowią w szczególności:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, zm. Dz.U. z 2026 r. poz. 781).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 670, z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767 oraz z 2026 r. poz. 826).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 663).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.).

- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278).
- Przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej, geologii i górnictwa, transportu, infrastruktury technicznej, ochrony zdrowia ludzi, terenów zamkniętych, obronności i bezpieczeństwa państwa.

Podstawy prawne przyjęto według stanu prawnego obowiązującego na dzień 22 lipca 2026 r.

Bezpośrednią podstawę proceduralną stanowi Uchwała Nr 24/VI/2024 Rady Gminy Zawidz z dnia 12 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Zawidz. Uchwała została podjęta na podstawie art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a organem właściwym do prowadzenia procedury jest Wójt Gminy Zawidz.

1.2. Cel i funkcja uzasadnienia

Celem Uzasadnienia jest przedstawienie logiki rozstrzygnięć planistycznych przyjętych w projekcie planu ogólnego Gminy Zawidz. Uzasadnienie nie zastępuje ustaleń planu zapisanych w danych przestrzennych GML, lecz wyjaśnia przyczyny przyjęcia określonych stref planistycznych, profili funkcjonalnych, parametrów urbanistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz ograniczeń przestrzennych.

Uzasadnienie pełni funkcję opisową, wyjaśniającą i kontrolną. Jego zadaniem jest wykazanie związku pomiędzy projektem planu ogólnego a uwarunkowaniami środowiskowymi, społecznymi, gospodarczymi, infrastrukturalnymi, konserwatorskimi, rolnymi, wodnymi, komunikacyjnymi i obronnymi.

W szczególności Uzasadnienie służy:

- Wyjaśnieniu przyczyn wyznaczenia stref planistycznych.
- Wyjaśnieniu przyczyn wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy.
- Uzasadnieniu niewyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.
- Uzasadnieniu nieustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.
- Udokumentowaniu zgodności bilansu stref mieszkaniowych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową.

- Wykazaniu sposobu uwzględnienia form ochrony przyrody, wód, ujęć wody, gruntów leśnych, gruntów rolnych klas I–III, zabytków, terenów zamkniętych, infrastruktury transportowej, drogowej i technicznej.
- Wykazaniu sposobu uwzględnienia istotnych uwarunkowań branżowych, w tym dotyczących środowiska, infrastruktury, komunikacji, rolnictwa, zabytków, obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Wykazaniu, że przyjęte rozwiązania przestrzenne służą ograniczaniu rozpraszania zabudowy oraz zachowaniu wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych gminy.

1.3. Zakres i struktura uzasadnienia

Zakres opracowania odpowiada wymaganiom dokumentacji planistycznej dla planu ogólnego gminy i obejmuje część wstępną, przyczyny wyznaczenia stref planistycznych, przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, uzasadnienie niewyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej, przyczyny ustalenia albo nieustalenia gminnych standardów urbanistycznych, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz oświadczenie sporządzającego projekt planu ogólnego.

W Gminie Zawidz nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej. Gmina ma charakter wiejski, z lokalnym ośrodkiem administracyjno-usługowym w rejonie Zawidza i siecią miejscowości wiejskich, bez wykształconej zwartej struktury śródmiejskiej wymagającej odrębnego wyznaczenia.

Obszary uzupełnienia zabudowy są ujmowane w danych przestrzennych GML. Pełnią one funkcję narzędzia służącego domykaniu istniejących struktur osadniczych, a nie automatycznemu rozszerzaniu terenów inwestycyjnych na nowe kompleksy rolne, leśne, dolinne lub przyrodniczo wrażliwe.

W planie ogólnym Gminy Zawidz nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Wynika to z wiejskiego, częściowo rozproszonego układu osadniczego, zróżnicowanej dostępności usług publicznych oraz potrzeby zachowania elastyczności planistycznej dla późniejszych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminny katalog stref planistycznych jest realizowany w danych przestrzennych GML poprzez atrybuty przypisane do geometrii stref. Dane te określają profil funkcjonalny stref oraz wymagane parametry urbanistyczne.

Mapy, schematy i wyrisy zamieszczone w treści Uzasadnienia mają charakter poglądowy i pomocniczy. Służą zilustrowaniu omawianych uwarunkowań, rozmieszczenia wybranych elementów środowiska, infrastruktury, zabytków, obszarów ograniczeń oraz kierunków przyjętych rozwiązań planistycznych.

Właściwą część graficzną Uzasadnienia stanowią odrębne załączniki kartograficzne, obejmujące w szczególności Mapę 1. Uwarunkowania środowiskowe, Mapę 2. Uwarunkowania zagrożeń i przekształceń oraz Mapę 3. Uwarunkowania rolno-leśne, infrastrukturalne i kulturowe.

1.4. Podstawa materiałowa i dokumenty wykorzystane

Uzasadnienie sporządzono w oparciu o materiały planistyczne, środowiskowe, przestrzenne, branżowe i instytucjonalne dotyczące Gminy Zawidz. Dokument uwzględnia dane wynikające z Opracowania ekofizjograficznego do projektu Planu Ogólnego Gminy Zawidz z dnia 01.04.2026 r. oraz z Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu Planu Ogólnego Gminy Zawidz, Ostrołęka, czerwiec 2026 r. Dane powierzchniowe stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy są zgodne z plikiem GML projektu planu ogólnego.

- Projekt planu ogólnego Gminy Zawidz wraz z danymi przestrzennymi GML, zweryfikowanymi w zakresie liczby i powierzchni stref planistycznych, liczby i powierzchni OUZ oraz podstawowej poprawności geometrii.
- Uchwałę Nr 24/VI/2024 Rady Gminy Zawidz z dnia 12 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Zawidz.
- Opracowanie ekofizjograficzne do projektu Planu Ogólnego Gminy Zawidz, data sporządzenia 01.04.2026 r., wykorzystane jako podstawowy materiał środowiskowy, krajobrazowy, wodny, rolny, geologiczny, infrastrukturalny i konserwatorski.
- Prognozę oddziaływania na środowisko do projektu Planu Ogólnego Gminy Zawidz, Ostrołęka, czerwiec 2026 r., wykorzystaną jako aktualny materiał oceny strategicznej, w szczególności w zakresie form ochrony przyrody, JCWP i JCWPd, retencji, ujęć wody, zdrowia ludzi, cmentarzy, energetyki wiatrowej, geotermii, zabytków, krajobrazu, oddziaływań skumulowanych, rozwiązań minimalizujących i monitoringu skutków realizacji planu.
- Opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sierpcu nr ZNS/1/2026, znak ZNS.9022.4.1.1.2026 z dnia 2 lutego 2026 r., oraz uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, znak WOOS-II.411.18.2026.ET z dnia 7 maja 2026 r., uwzględnione w Prognozie OŚ.

- Materiały i pisma instytucjonalne wykorzystane pomocniczo do identyfikacji uwarunkowań dotyczących infrastruktury, terenów zamkniętych, zabytków, rolnictwa, komunikacji, górnictwa, sieci technicznych, ochrony zdrowia ludzi i ochrony środowiska.
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz dokumenty regionalne dotyczące rozwoju przestrzennego, infrastruktury, środowiska, krajobrazu i rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- Dokumenty wojewódzkie i powiatowe odnoszące się do jakości powietrza, hałasu, retencji, suszy, gospodarki wodnej i adaptacji do zmian klimatu.
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawidz, przyjęte uchwałami nr 66/XI/2015, 67/XI/2015, 11/IV/2024, 40/IX/2024, 71/XV/2025 oraz 111/XXV/2026, wraz z opublikowanymi danymi przestrzennymi GML, załącznikami graficznymi i rozstrzygnięciami nadzorczymi dotyczącymi uchwał nr 67/XI/2015 i 71/XV/2025.
- Dokumenty strategiczne i programowe Gminy Zawidz oraz dokumenty regionalne województwa mazowieckiego, w zakresie mającym znaczenie dla polityki przestrzennej, ochrony krajobrazu, retencji, infrastruktury i ochrony środowiska.
- Dokumenty regionalne dotyczące jakości powietrza, hałasu, retencji i suszy.
- Dane CRFOP/GDOŚ dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, użytków ekologicznych, pomników przyrody i korytarzy ekologicznych.
- Rejestr zabytków, dane Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz materiały dotyczące Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Zawidz.
- Dane Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Zawidz, wykaz stanowisk archeologicznych, Gminny program opieki nad zabytkami 2013-2016 oraz otwarte dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa, wykorzystane do identyfikacji zabytków rejestrowych, ewidencyjnych, cmentarzy i krajobrazu kulturowego.
- Dane dotyczące gminnych ujęć wody i stacji uzdatniania wody: SUW Majki Małe, SUW Zawidz oraz SUW Zalesie, wraz z informacją, że dla ujęć nie ustanowiono decyzją administracyjną dalszych stref ochronnych ani obszarów ochronnych, a ochrona realizowana jest w granicach ogrodzonych terenów studni.
- Dane dotyczące infrastruktury transportowej i technicznej, w tym drogi krajowej nr 10, dróg powiatowych i gminnych, linii kolejowej, sieci

elektroenergetycznych, gazowych, wodociągowych, kanalizacyjnych i telekomunikacyjnych.

- Dane dotyczące form ochrony przyrody, w tym Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, użytków ekologicznych, pomników przyrody, korytarzy ekologicznych, terenów leśnych, dolin cieków i terenów zmeliorowanych.
- Materiały dotyczące układu drogowego Gminy Zawidz, w szczególności przebiegu drogi krajowej nr 10, dróg powiatowych i gminnych oraz ograniczeń wynikających z obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych.
- Dane dotyczące infrastruktury transportowej i technicznej, w tym stanowiska PGE Dystrybucja S.A., Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., PSE S.A., właściwego zarządcy drogi oraz właściwych organów i jednostek branżowych.
- Drugą aktualizację Planów gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, geobazę 2aPGW, karty charakterystyk JCWP i JCWPd oraz klasyfikację GIOŚ z 2025 r. za lata 2019-2024, wykorzystane w ekofizjografii do oceny JCWP i JCWPd.
- Program ochrony powietrza dla województwa mazowieckiego oraz właściwe dokumenty dotyczące ochrony przed hałasem i adaptacji do zmian klimatu.
- Programy i dokumenty dotyczące jakości powietrza, gospodarki wodno-ściekowej, przeciwdziałania skutkom suszy, adaptacji do zmian klimatu, gospodarki odpadami oraz ochrony przed hałasem, wykorzystane pomocniczo w Prognozie OŚ.
- Dane GUS, BDOT10k, PRG, EGiB, ortofotomapy, Hydroportal ISOK, Hydroportal PGW Wody Polskie, MIDAS/PIG-PIB, GIOŚ, Bank Danych o Lasach oraz inne publiczne rejestry tematyczne.

Kontrolę danych przestrzennych przeprowadzono dla pliku GML projektu planu ogólnego. Plik zawiera 705 obiektów stref planistycznych oraz 124 obiekty obszaru uzupełnienia zabudowy. Łączna powierzchnia stref wynosi 18 583,71 ha. Nie stwierdzono istotnych luk ani nakładania się stref; różnice geometryczne mają wielkość techniczną. W przypadku zmiany pliku GML wartości powierzchniowe i bilans należy ponownie przeliczyć.

Łączna powierzchnia stref planistycznych określona na podstawie geometrii zawartej w pliku GML wynosi 18 583,71 ha. Wartość tę przyjęto jako powierzchnię odniesienia dla zestawień powierzchniowych i udziałów procentowych przedstawionych w Uzasadnieniu.

1.5. Zasady prezentacji i powiązania z innymi dokumentami

Uzasadnienie należy odczytywać łącznie z projektem planu ogólnego zapisanym w danych przestrzennych GML, częścią kartograficzną, Opracowaniem ekofizjograficznym, Prognozą oddziaływania na środowisko oraz dokumentacją procedury planistycznej.

Gmina Zawidz jest gminą wiejską położoną w województwie mazowieckim, w powiecie sierpeckim. Obszar gminy ma charakter rolniczy i osadniczy, z lokalnym ośrodkiem administracyjno-usługowym w rejonie Zawidza oraz siecią miejscowości wiejskich rozmieszczonych wzdłuż dróg krajowych, powiatowych i gminnych.

Sieć osadniczą tworzą miejscowości o funkcjach rolniczych, mieszkaniowych, zagrodowych, usługowych i lokalnie gospodarczych. Najważniejsze znaczenie dla obsługi mieszkańców ma centralna część gminy, obejmująca rejon Zawidza, Zawidza Kościelnego i Zawidza Małego.

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 10, stanowiąca podstawowe powiązanie komunikacyjne z Sierpcem, Płońskiem i regionalnym układem transportowym. Układ komunikacyjny uzupełniają drogi powiatowe i gminne oraz infrastruktura kolejowa, wskazana na mapie uwarunkowań.

Środowiskowo gmina jest związana z rolniczą przestrzenią produkcyjną, terenami leśnymi, systemem cieków i rowów melioracyjnych, obszarami zmeliorowanymi, lokalnymi obniżeniami terenowymi, użytkami ekologicznymi, pomnikami przyrody, korytarzami ekologicznymi oraz Obszarem Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska.

Ustalenia Uzasadnienia należy powiązać z istotnymi uwarunkowaniami branżowymi, w szczególności dotyczącymi ochrony środowiska i zdrowia, zarządców dróg, ochrony zabytków, rolnictwa, górnictwa, gospodarki wodnej, sieci technicznych, terenów zamkniętych, obronności i bezpieczeństwa państwa.

1.6. Zakres wykorzystania danych przestrzennych i zasada aktualności danych

Uzasadnienie opracowano na podstawie danych przestrzennych projektu planu ogólnego, map uwarunkowań przygotowanych dla Gminy Zawidz, Opracowania ekofizjograficznego, Prognozy OŚ oraz materiałów publicznych i branżowych. Dane powierzchniowe dotyczące stref planistycznych i OUZ są zgodne z plikiem GML. Dane dotyczące MPZP, środowiska, infrastruktury, gruntów rolnych i leśnych przyjęto z materiałów źródłowych wskazanych w rozdziale 1.4. Zagadnienia ZAP i chłonności przedstawiono odrębnie w rozdziałach 2.3, 2.4 i 5.7.

1.7. Charakterystyka gminy

Gmina Zawidz jest gminą wiejską położoną w powiecie sierpeckim, w województwie mazowieckim. Struktura przestrzenna gminy obejmuje ośrodek lokalny w rejonie Zawidza oraz układ miejscowości wiejskich o charakterze rolniczym, zagrodowym, mieszkaniowym i lokalnie usługowym.

Położenie gminy przy drodze krajowej nr 10 wpływa na strukturę funkcjonalno-przestrzenną, dostępność komunikacyjną oraz możliwości lokalizacji funkcji usługowych, gospodarczych i obsługi komunikacji. Rozwój tych funkcji wymaga równoważenia z ochroną gruntów rolnych, terenów leśnych, wód, zabytków, krajobrazu oraz warunków życia mieszkańców.

Struktura osadnicza gminy ma charakter wiejski. Główną rolę w obsłudze administracyjno-usługowej pełni rejon Zawidza, natomiast pozostałe miejscowości tworzą układ rolniczy, zagrodowy, mieszkaniowy i lokalnie usługowy.

- Położenia w powiecie sierpeckim, w województwie mazowieckim.
- Przebiegu drogi krajowej nr 10, dróg powiatowych i gminnych oraz infrastruktury kolejowej wskazanej na mapie uwarunkowań.
- Powiązania układu osadniczego z głównymi ciągami komunikacyjnymi, terenami rolnymi, terenami leśnymi i lokalną infrastrukturą techniczną.
- Funkcjonowania infrastruktury drogowej, lokalnej, usługowej, turystycznej i lokalnie gospodarczej.
- Występowania cieków, rowów melioracyjnych, obszarów zmeliorowanych, terenów okresowo podmokłych, oczek wodnych i lokalnych obniżen terenowych.
- Występowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, użytków ekologicznych, pomników przyrody, korytarzy ekologicznych, gruntów leśnych oraz zadrzewień.

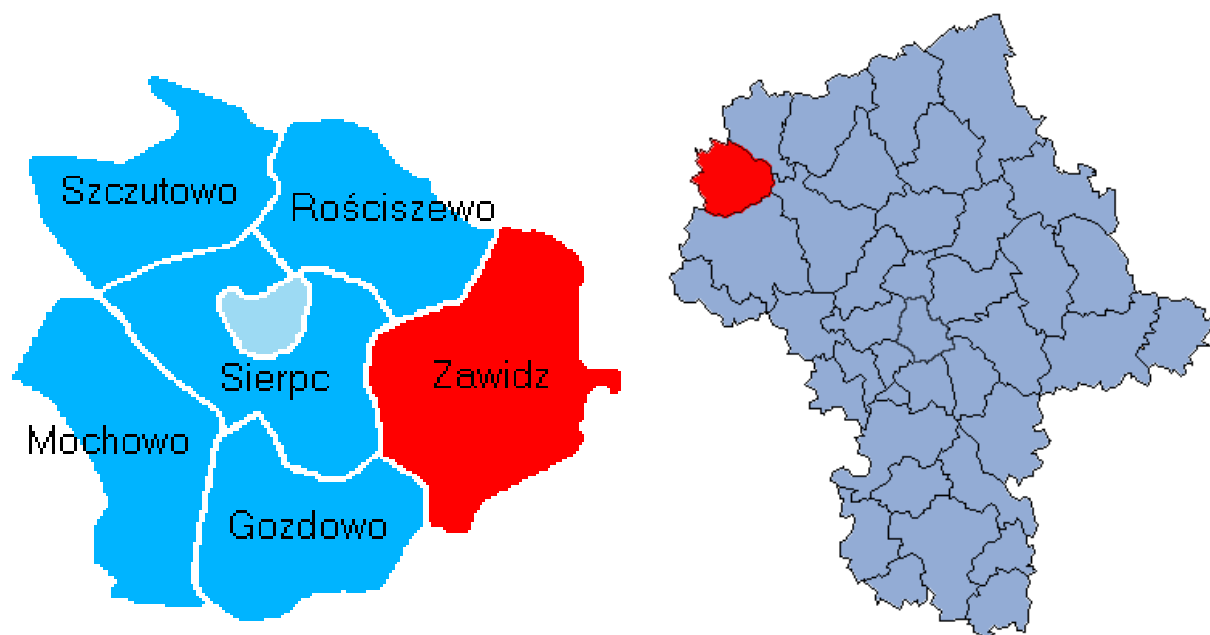
- Znacznego udziału terenów otwartych, rolnych i leśnych.
- Występowania gminnych ujęć wód podziemnych i stacji uzdatniania wody: SUW Majki Małe, SUW Zawidz i SUW Zalesie, z koniecznością ochrony funkcjonalnej ujęć przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.
- Występowania zabytków rejestrowych, obiektów ujętych w ewidencjach konserwatorskich oraz stanowisk archeologicznych.
- Występowania złóż kopalin i terenów związanych z eksploatacją surowców mineralnych.

Plan ogólny powinien wzmocniać uporządkowany model rozwoju przestrzennego gminy, oparty na koncentracji zabudowy w istniejących strukturach osadniczych, ograniczaniu rozproszenia zabudowy, ochronie terenów otwartych, ochronie gruntów leśnych i rolnych, ochronie cieków, rowów melioracyjnych, terenów podmokłych i lokalnej retencji oraz równoważeniu funkcji mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i rolniczych z ochroną środowiska i krajobrazu.

Pod względem przyrodniczo-krajobrazowym obszar gminy ma charakter rolniczo-leśny. Zasadniczy system przyrodniczy tworzą tereny otwarte, grunty rolne, lasy, zadrzewienia, cieki, rowy melioracyjne, obniżenia terenowe, użytki ekologiczne, pomniki przyrody, korytarze ekologiczne oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska.



Mapa 1.1. Granica obszaru opracowania (pl.wikipedia.org)



Mapa 1.2. Położenie Gminy Zawidz w układzie administracyjnym powiatu sierpeckiego i województwa mazowieckiego (pl.wikipedia.org)

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych w projekcie Planu ogólnego Gminy Zawidz wynika z konieczności uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej całej gminy, ograniczenia rozpraszania zabudowy, ochrony terenów otwartych oraz powiązania nowych funkcji z istniejącą strukturą osadniczą, układem komunikacyjnym, infrastrukturą techniczną i ograniczeniami środowiskowymi.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne wynikają z połączenia kilku grup uwarunkowań: istniejącego zagospodarowania, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, danych GML, materiałów instytucjonalnych, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko oraz danych przestrzennych dotyczących środowiska, infrastruktury, rolnictwa, lasów, zabytków i terenów zamkniętych.

Podstawowe zasady przyjęte przy wyznaczaniu stref planistycznych są następujące:

- Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej koncentruje się w istniejących miejscowościach i w ich racjonalnym sąsiedztwie.
- Tereny otwarte, rolne, leśne, dolinne, podmokłe i krajobrazowo wrażliwe zachowuje się zasadniczo jako strefy otwarte albo strefy produkcji rolniczej.
- Funkcje gospodarcze, usługowe i produkcyjne lokalizuje się w sposób powiązany z drogą krajową nr 10, drogą wojewódzką nr 561, siecią dróg lokalnych, istniejącymi terenami usługowymi i gospodarczymi oraz terenami przekształconymi.
- W obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, korytarzy ekologicznych, terenów podmokłych, gruntów leśnych, użytków ekologicznych, pomników przyrody i otoczenia zabytków przyjmuje się zasadę ograniczania presji inwestycyjnej.
- Strefy mieszkaniowe wyznacza się w sposób odpowiadający rzeczywistej strukturze osadniczej gminy oraz bilansowi zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.
- OUZ traktuje się jako narzędzie domykania istniejących struktur osadniczych, a nie jako instrument ekspansji zabudowy na nowe kompleksy gruntów rolnych, leśnych i przyrodniczo wrażliwych.
- W dalszych MPZP należy doprecyzować przeznaczenia terenów, parametry zabudowy, obsługę komunikacyjną, zasady retencji, ochrony środowiska, ochrony zabytków oraz wymagania infrastrukturalne.

2.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze Gminy Zawidz obowiązuje sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 2015-2026. Plany te stanowią istotny punkt odniesienia dla wyznaczenia stref planistycznych i zachowania ciągłości polityki przestrzennej. Plan ogólny nie uchyla obowiązujących planów miejscowych, dlatego ich ustalenia uwzględniono w zakresie pozostającym w mocy.

Analizę wykonano na podstawie uchwał, załączników graficznych, danych przestrzennych GML oraz rozstrzygnięć nadzorczych. Dla czterech planów uchwalonych w latach 2024-2026 dostępne są oficjalne geometrie APP. Dla uchwał nr 66/XI/2015 i 67/XI/2015 publikacje nie zawierają plików GML, dlatego ich granice wymagają odtworzenia z rysunków planów w skali 1:2000.

Tabela 2.1. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Zawidz

Lp.	Uchwała i data	Zakres planu	Publikacja	Pow. [ha]	Status i uwagi
1	66/XI/2015 26.11.2015	Części obrębów: Kęsice, Rekowo, Krajewice Duże, Krajewice Małe, Jeżewo, Majki Małe i Mańkowo.	Dz. Urz. Woj. Maz. 2016, poz. 1178 ogł. 09.02.2016	121*	Obowiązujący w zakresie niezastąpionym przez późniejsze MPZP. Brak opublikowanego GML; 8 arkuszy 1A-1H wymaga georeferencji.
2	67/XI/2015 26.11.2015	Części 18 obrębów, m.in. Grąbiec, Żytowo, Jeżewo, Kęsice, Makomazy, Ostrowy, Rekowo, Krajewice Małe i Duże, Majki Małe, Słupia, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary, Szumanie, Mańkowo, Kosmaczewo i Kowalewo Nowe.	Dz. Urz. Woj. Maz. 2016, poz. 1179 ogł. 09.02.2016	2646*	Obowiązujący w części. Częściowo unieważniony rozstrzygnięciem LEX-I.4131.292.2015.MO; brak GML, 12 arkuszy 1A-1Ł wymaga georeferencji.
3	11/IV/2024 27.06.2024	Tereny w obrębach geodezyjnych: Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny i Kosemin.	Dz. Urz. Woj. Maz. 2024, poz. 7023 ogł. 12.07.2024	3133,5 3	Obowiązujący. Oficjalny GML; geometria APP składa się z 2 rozłącznych części.
4	40/IX/2024 28.11.2024	Części obrębów: Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe i Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki,	Dz. Urz. Woj. Maz. 2024, poz. 12704 ogł. 13.12.2024	561,59	Obowiązujący. Oficjalny GML; 6 rozłącznych części. Stwierdzono 24,44 ha nakładania z późniejszym planem nr 71/XV/2025.

Lp.	Uchwała i data	Zakres planu	Publikacja	Pow. [ha]	Status i uwagi
		Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo - ETAP 1.			
5	71/XV/2025 26.06.2025	Części obrębów: Kęsice, Krajewice Małe, Jeżewo, Makomazy, Krajewice Duże, Majki Małe, Rekowo, Petrykozy, Szumanie Pustoły, Mańkowo, Szumanie i Chabowo Świniary - ETAP 1.	Dz. Urz. Woj. Maz. 2025, poz. 6756 ogł. 17.07.2025	639,73 636,05 **	Obowiązujący w części. Rozstrzygnięciem WP-I.4131.157.2025 wyłączono teren 1.1RZP w Majkach Małych (ok. 3,69 ha).
6	111/XXV/2026 06.03.2026	Części tych samych 12 obrębów co ETAP 1 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - ETAP 2.	Dz. Urz. Woj. Maz. 2026, poz. 2670 ogł. 19.03.2026	838,38	Obowiązujący. Oficjalny GML; jeden ciągły obszar, przestrzennie rozłączny z ETAPEM 1.

Powierzchnie podane w tabeli mają charakter źródłowy. Dla planów z lat 2024-2026 obliczono je z oficjalnych granic APP po sprowadzeniu geometrii do układu EPSG:2178. Dla planów z 2015 r. przyjęto powierzchnie wskazane w uchwałach: 121 ha dla uchwały nr 66/XI/2015 oraz 2646 ha dla uchwały nr 67/XI/2015.

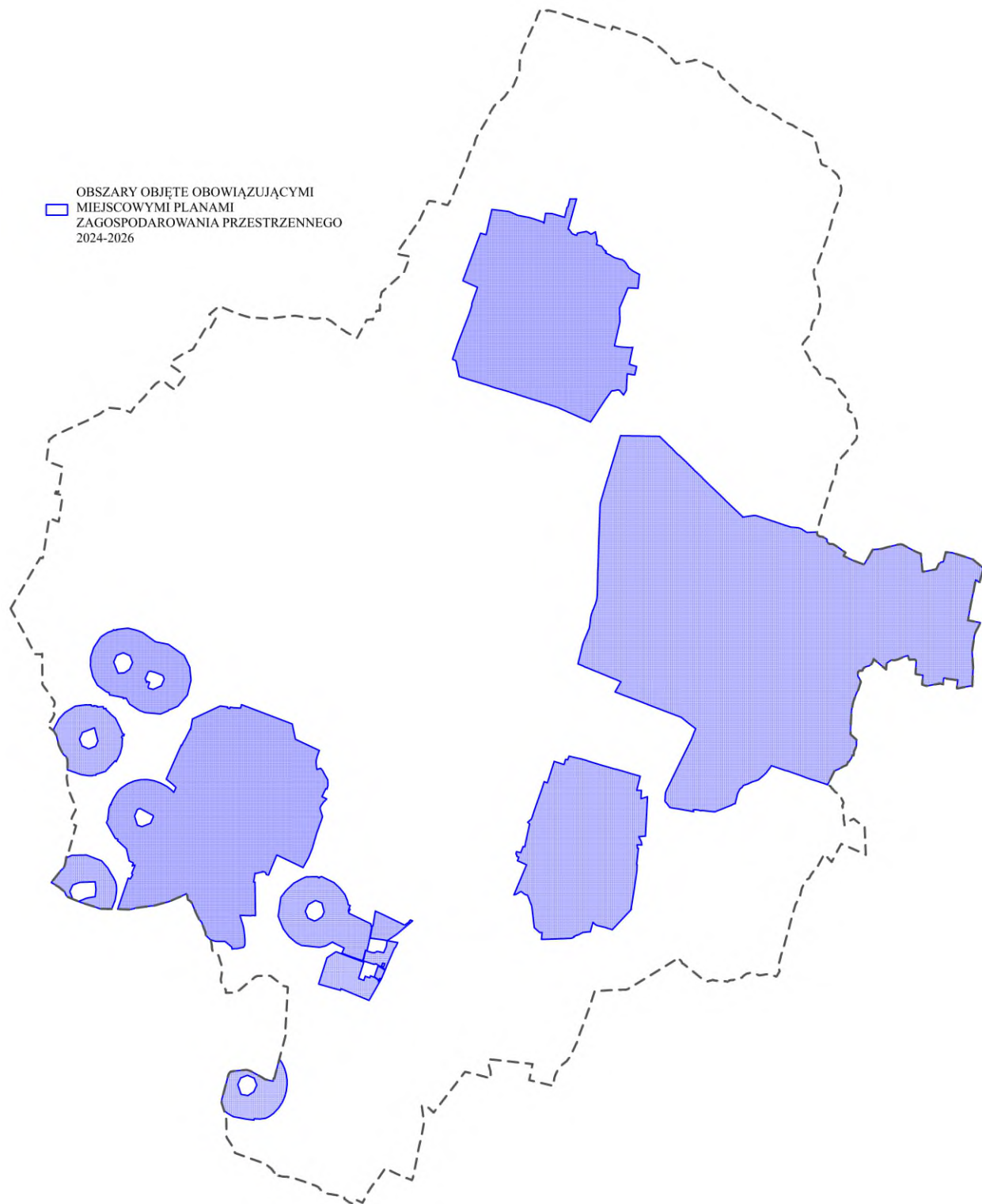
Wartości nie mogą być sumowane, ponieważ część zasięgów planów nakłada się lub została zastąpiona późniejszymi aktami. Oznaczenie * wskazuje powierzchnię wynikającą z treści uchwały, a oznaczenie ** powierzchnię po odjęciu znanego przestrzennego unieważnienia.

Analiza oficjalnych plików GML wykazała nakładanie się granic planów nr 40/IX/2024 i 71/XV/2025 na powierzchni około 24,44 ha. Po wyłączeniu z planu nr 71/XV/2025 terenu 1.1RZP, objętego rozstrzygnięciem nadzorczym, powierzchnia unii czterech planów posiadających geometrię GML wynosi około 5145,12 ha. Wartość ta nie obejmuje aktualnie obowiązujących części dwóch planów z 2015 r. i nie stanowi jeszcze ostatecznej powierzchni gminy objętej MPZP.

Uchwała nr 67/XI/2015 obowiązuje w części. Rozstrzygnięciem nadzorczym nr LEX-I.4131.292.2015.MO z dnia 30 grudnia 2015 r. stwierdzono nieważność licznych ustaleń tekstowych oraz części graficznej odnoszącej się do terenów 1-MW, 6-RM1, wskazanych terenów RM2, 1-RM3, 11-R i 72-R. Uchwała nr 71/XV/2025 również obowiązuje w części; rozstrzygnięciem nadzorczym nr WP-I.4131.157.2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. wyłączono ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące terenu 1.1RZP w Majkach Małych, o powierzchni około 3,69 ha.

Ze względu na brak opublikowanych geometrii APP dla planów z 2015 r. w Uzasadnieniu nie podaje się jednej sumarycznej powierzchni wszystkich

obowiązujących MPZP. Zasięgi tych planów przyjęto na podstawie ich rysunków, z uwzględnieniem częściowych unieważnień oraz terenów zastąpionych późniejszymi aktami. Do kontroli OUZ zastosowano rozłączną warstwę aktualnych zasięgów MPZP w układzie EPSG:2178, bez podwójnego liczenia obszarów nakładających się. Obszary uzupełnienia zabudowy nie obejmują terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Strefy planistyczne zachowują spójność z obowiązującymi ustaleniami MPZP, z uwzględnieniem częściowych unieważnień, późniejszych aktów oraz uwarunkowań środowiskowych, rolnych, wodnych, infrastrukturalnych i konserwatorskich.



Mapa 2.1. Obowiązujące miejscowe plany

2.2. Obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej

Strefy mieszkaniowe wyznaczono w oparciu o istniejące skupiska zabudowy, dostęp do dróg publicznych, możliwość obsługi infrastrukturą techniczną oraz brak istotnych kolizji z ograniczeniami środowiskowymi, wodnymi, konserwatorskimi, komunikacyjnymi i rolnymi.

Największą koncentrację funkcji mieszkaniowej, usługowej i administracyjnej tworzy rejon Zawidza. W pozostałych miejscowościach gminy dominują układy wiejskie, zagrodowe i jednorodzinne, powiązane z rolniczym charakterem gminy, lokalnym układem dróg, infrastrukturą techniczną i istniejącym zagospodarowaniem.

Przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych przyjęto następujące zasady:

- Strefę SW wyznaczono punktowo dla terenów o większej intensywności oraz lokalnym charakterze mieszkaniowo-usługowym.
- Strefę SJ wyznaczono przede wszystkim dla istniejących i możliwych do racjonalnego uzupełnienia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Strefę SZ wyznaczono dla układów zabudowy zagrodowej, siedliskowej i rolniczo-osadniczej, typowych dla wiejskiej części Gminy Zawidz.
- Strefy mieszkaniowe powiązano z istniejącym układem komunikacyjnym i możliwością obsługi infrastrukturą techniczną.
- Ograniczono wyznaczanie stref mieszkaniowych na terenach leśnych, dolinnych, podmokłych, retencyjnych, krajobrazowo eksponowanych oraz w miejscach konfliktowych z infrastrukturą drogową, usługowo-gospodarczą i innymi funkcjami mogącymi powodować uciążliwości.
- W sąsiedztwie drogi krajowej nr 10, głównych dróg, obiektów usługowych i gospodarczych i terenów gospodarczych przyjęto zasadę ostrożności w zakresie lokalizowania funkcji mieszkaniowych i innych funkcji wrażliwych.
- W sąsiedztwie zabytków, stanowisk archeologicznych i obiektów ujętych w ewidencjach konserwatorskich przyjęto zasadę ochrony skali zabudowy, ekspozycji i kontekstu krajobrazowego.
- OUZ pełni funkcję narzędzia domykania istniejących struktur osadniczych i nie powinien być traktowany jako automatyczne rozszerzanie terenów inwestycyjnych na nowe kompleksy gruntów rolnych, leśnych i przyrodniczo wrażliwych. Przyjęta struktura stref mieszkaniowych służy ograniczeniu rozpraszania zabudowy oraz racjonalnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury.

2.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Zawidz obliczono dla potrzeb kontroli dopuszczalnego zakresu stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Do obliczeń przyjęto 5 792 mieszkańców według stanu na 31 grudnia 2024 r., przeciętną powierzchnię użytkową mieszkań 29,3 m² na osobę, wartość docelową 40,0 m² na osobę oraz prognozowaną liczbę mieszkańców w horyzoncie 20 lat równą 105% liczby wyjściowej.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 169 705,6 m², a prognozowana liczba mieszkańców 6 081,60 osoby. ZAP obliczono jako $6\,081,60 - (169\,705,6 / 40,0) = 1\,838,96$ osoby. Po zaokrągleniu do kontroli bilansowej przyjęto ZAP równy 1 839 mieszkańców. Dolny próg kontrolny wynosi 1 287 mieszkańców, a górny 2 391 mieszkańców.

Tabela 2.2. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Symbol	Opis	Wartość
L0	Liczba mieszkańców według danych statystyki publicznej, stan na 31.12.2024 r.	5 792 osoby
P0	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2024 r.	29,3 m ² /os.
PUM0	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, $P0 \times L0$	169 705,6 m ²
P20	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w horyzoncie 20 lat	40,0 m ² /os.
M20	Prognozowana liczba mieszkańców w horyzoncie 20 lat, $L0 \times 1,05$	6 081,60 osoby
ZAP	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przyjęte do kontroli bilansowej (wynik obliczeniowy: 1 838,96 osoby)	1 839 mieszkańców
70% ZAP	Dolny próg kontrolny	1 287 mieszkańców
130% ZAP	Górny próg kontrolny	2 391 mieszkańców

2.4. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Chłonność stref mieszkaniowych obliczono metodą bilansu pojemności osadniczej brutto stref SW, SJ i SZ. Metoda uwzględnia, że powierzchnie tych stref obejmują istniejącą zabudowę, tereny niezabudowane i luki w zabudowie, komunikację, zielen, usługi, infrastrukturę techniczną oraz funkcje towarzyszące. Całej powierzchni stref mieszkaniowych nie utożsamia się z nową rezerwą inwestycyjną. Ze względu na brak określenia w przepisach wykonawczych jednolitego, możliwego do bezpośredniego zastosowania algorytmu identyfikacji terenów niezabudowanych i luk w zabudowie, chłonność określono metodą eksperckiego

bilansu pojemności osadniczej brutto. Metoda jest stosowana jednolicie dla stref SW, SJ i SZ, opiera się na ich powierzchni, istniejącym charakterze zabudowy oraz wskaźnikach liczby mieszkańców na hektar, a udział komunikacji, zieleni, usług, infrastruktury technicznej i innych funkcji towarzyszących uwzględniono w wartościach wskaźników brutto.

Tabela 2.3. Obliczenie pojemności osadniczej brutto stref SW, SJ i SZ

Strefa	Powierzchnia strefy [ha]	Obliczony wskaźnik [os./ha]	Pojemność osadnicza brutto [os.]	Charakter strefy
SW	3,00	50,00	150	Zabudowa wielorodzinna i wielofunkcyjna
SJ	143,68	25,00	3 592	Zabudowa jednorodzinna brutto
SZ	1 646,93	2,50	4 117	Zabudowa zagrodowa i rolniczo-osadnicza
Razem	1 793,61	-	7 859	Pojemność całkowita SW + SJ + SZ

Przy obliczonych wskaźnikach 50,0 os./ha dla SW, 25,0 os./ha dla SJ oraz 2,5 os./ha dla SZ pojemność osadnicza brutto wynosi po zaokrągleniu 7 859 mieszkańców. Po odjęciu istniejącej liczby mieszkańców Gminy Zawidz, tj. 5 792 osób, chłonność dodatkowa wynosi 2 067 mieszkańców.

Tabela 2.4. Kontrola zgodności chłonności z ZAP

Wskaźnik	Wartość
ZAP	1 839 mieszkańców
70% ZAP	1 287 mieszkańców
130% ZAP	2 391 mieszkańców
Pojemność osadnicza brutto SW, SJ, SZ	7 859 mieszkańców
Istniejąca liczba mieszkańców	5 792 osoby
Chłonność dodatkowa	2 067 mieszkańców
Relacja chłonności dodatkowej do ZAP	112,4%
Wynik	Warunek spełniony

Chłonność dodatkowa wynosi 2 067 mieszkańców, czyli około 112,4% ZAP. Wynik mieści się w dopuszczalnym przedziale od 1 287 do 2 391 mieszkańców. Całkowita pojemność osadnicza stref SW, SJ i SZ wynosi 7 859 mieszkańców i mieści się między wartościami kontrolnymi około 7 079 i 8 183 mieszkańców.

W pliku GML wyznaczono 124 obiekty obszaru uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 132,19 ha. OUZ jest narzędziem delimitacyjnym i nie jest automatycznie utożsamiany z chłonnością ani z całą powierzchnią nowych rezerw

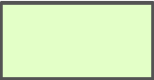
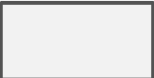
mieszkaniowych. W przypadku zmiany geometrii stref lub OUZ bilans wymaga ponownego obliczenia.

2.5. Charakterystyka stref planistycznych

Tabela 2.5. Charakterystyka stref planistycznych.

SYMBOL I NAZWA STREFY Powierzchnia biologicznie czynna minimalna [%]		PROFIL FUNKCJONALNY STREFY	
		podstawowy	dodatkowy
	SW. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną PBC – 30%	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, handlu wielkopowierzchniowego, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SJ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną PBC – 30%	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SZ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową PBC – 30%	Teren zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren wielkotowarowej produkcji rolnej, rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazowni, usług, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SU. Strefa usługowa PBC – 30%	Teren usług, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SH. Strefa handlu wielkopowierzchniowego PBC – 30%	Teren handlu wielkopowierzchniowego, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren usług, składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SP. Strefa gospodarcza PBC – 20%	Teren produkcji, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren usług, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SR. Strefa produkcji rolnej PBC – 30%	Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowej produkcji rolnej, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, infrastruktury technicznej*	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazowni, elektrowni słonecznej, elektrowni wiatrowej, elektrowni wodnej, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAWIDZ

	SI. Strefa infrastrukturalna PBC – 20%	Teren infrastruktury technicznej, komunikacji	Teren usług, produkcji, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SN. Strefa zieleni i rekreacji PBC – 50%	Teren zieleni urządzonej, plaży, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej*	Teren usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni naturalnej, lasu
	SC. Strefa cmentarzy PBC – 30%	Teren cmentarza, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren usług kultu religijnego, usług handlu detalicznego, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SG. Strefa górnictwa	Teren górnictwa i wydobywania, komunikacji, infrastruktury technicznej*	Teren produkcji, usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji, usług nauki, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SO. Strefa otwarta	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni naturalnej, wód, komunikacji, infrastruktury technicznej*	Teren elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej, elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnej, biogazowni, zieleni urządzonej
	SK. Strefa komunikacyjna	Teren autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej*	Teren drogi zbiorczej, usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, wód

PBC – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w %, nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %.

* Dotyczy terenów telekomunikacji i innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Tabela 2.6. Powierzchnie stref planistycznych

Strefa	Pow. [ha]	Udział [%]
SW. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3,00	0,02
SJ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	143,68	0,77
SZ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1 646,93	8,86
SU. Strefa usługowa	25,00	0,13
SH. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	0,00	0,00
SP. Strefa gospodarcza	12,60	0,07
SR. Strefa produkcji rolniczej	2 335,88	12,57
SI. Strefa infrastrukturalna	2,52	0,01
SN. Strefa zieleni i rekreacji	18,35	0,10
SC. Strefa cmentarzy	5,34	0,03
SG. Strefa górnictwa	2,12	0,01
SO. Strefa otwarta	14 278,83	76,84
SK. Strefa komunikacyjna	109,47	0,59
Razem strefy planistyczne (bez terenów zamkniętych):	18 583,71	100,00
SW + SJ + SZ. Strefy mieszkaniowe	1 793,61	9,65

Strefa otwarta SO obejmuje 14 278,83 ha, tj. 76,84% powierzchni obszaru planu ogólnego, i stanowi dominujący składnik struktury przestrzennej gminy. Strefy mieszkaniowe SW, SJ i SZ obejmują łącznie 1 793,61 ha, tj. 9,65% powierzchni planu. Taki układ odpowiada rolniczemu i otwartemu charakterowi Gminy Zawidz oraz potrzebie ochrony gruntów rolnych, gruntów leśnych, cieków, rowów melioracyjnych, terenów zmeliorowanych i form ochrony przyrody.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

3.1. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono jako odrębny element danych przestrzennych planu ogólnego, przy zastosowaniu metody określonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Delimitację wykonano w środowisku QGIS z wykorzystaniem wtyczki służącej do automatycznego wyznaczania OUZ zgodnie z algorytmem rozporządzenia.

Podstawą wyznaczenia OUZ jest rozmieszczenie istniejących budynków spełniających kryteria określone w rozporządzeniu. W pierwszej kolejności identyfikuje się zgrupowania obejmujące nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego budynku znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Uwzględnia się przy tym wybrane rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych: budynki przemysłowe, handlowo-usługowe, biurowe, opieki zdrowotnej, oświaty, nauki, kultury i sportu, pozostałe budynki niemieszkalne oraz budynki mieszkalne.

Dane o budynkach pozyskuje się z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w szczególności z ewidencji gruntów i budynków, a pomocniczo z właściwych baz danych obiektów topograficznych, zgodnie z kolejnością wskazaną w rozporządzeniu. Do wyznaczenia OUZ wykorzystuje się dane pozyskane nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Algorytm wyznaczania OUZ obejmuje następnie wykonanie czynności geometrycznych przewidzianych w rozporządzeniu, w tym wyznaczenie obszarów w odległości 50 m od obrysów budynków położonych w zgrupowaniach, uzupełnienie obszarów o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², wyznaczenie krzywej wewnętrznej w odległości 40 m od granicy obszarów oraz odjęcie pasa pomiędzy krzywą zewnętrzną i wewnętrzną. Tak wyznaczone obszary mogą być ograniczane albo rozszerzane z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, w granicach dopuszczonych rozporządzeniem.

W pliku GML OUZ obejmuje 124 obiekty o łącznej powierzchni 132,19 ha. Obszarów uzupełnienia zabudowy nie wyznaczono na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Kontrolę przeprowadzono względem rozłącznej warstwy aktualnych zasięgów

MPZP wykorzystanej w dokumentacji planistycznej, uwzględniającej plany późniejsze i częściowe unieważnienia.

3.2. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej jest fakultatywnym elementem planu ogólnego. Jego wyznaczenie wymaga każdorazowej oceny struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości, charakteru istniejącej zabudowy, stopnia koncentracji funkcji centrotwórczych, intensywności zagospodarowania oraz znaczenia danego obszaru dla obsługi mieszkańców.

Obszar zabudowy śródmiejskiej powinien odpowiadać rzeczywiście ukształtowanemu centrum miejscowości albo miasta, w którym występuje koncentracja zabudowy mieszkaniowej, usługowej, administracyjnej, handlowej, społecznej lub kulturalnej, a także odpowiednia intensywność i zwartość struktury urbanistycznej. Nie jest to narzędzie służące do ogólnego zwiększania możliwości inwestycyjnych na terenach rozproszonych, peryferyjnych albo o charakterze wiejskim.

Przy ocenie zasadności wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej uwzględnia się w szczególności istniejący układ osadniczy, historyczne centrum miejscowości, koncentrację usług publicznych i komercyjnych, dostępność komunikacyjną, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, istniejące parametry zabudowy oraz uwarunkowania ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

W niniejszym planie ogólnym nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej. Przyjęte rozwiązanie wynika z oceny skali i charakteru istniejącej struktury osadniczej oraz braku potrzeby wprowadzania odrębnego mechanizmu planistycznego właściwego dla zabudowy śródmiejskiej.

Brak wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej nie ogranicza możliwości ochrony historycznego centrum, kształtowania ładu przestrzennego ani rozwijania funkcji usługowych. Rozwój i uzupełnianie zabudowy będą realizowane w oparciu o strefy planistyczne, gminny katalog stref planistycznych, obszary uzupełnienia zabudowy, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz późniejsze akty planowania miejscowego.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

4.1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej stanowią fakultatywny element gminnych standardów urbanistycznych określanych w planie ogólnym. Ich celem jest powiązanie możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej z dostępem do podstawowych obiektów infrastruktury społecznej, w szczególności szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

W przypadku ustalenia takich standardów ich spełnienie ma znaczenie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmujących funkcję mieszkaniową. Standardy te mogą więc pełnić funkcję dodatkowego kryterium porządkującego rozwój zabudowy mieszkaniowej.

Określenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ma charakter dobrowolny. Gmina może je ustalić, jeżeli uzna, że jest to uzasadnione skalą rozwoju przestrzennego, strukturą osadniczą, dostępnością usług publicznych oraz potrzebą dodatkowego powiązania terenów mieszkaniowych z infrastrukturą społeczną.

W wielu gminach o charakterze wiejskim lub miejsko-wiejskim odstępianie od określania takich standardów może być uzasadnione rozproszoną strukturą osadniczą, zróżnicowaną dostępnością usług publicznych, korzystaniem z usług w ośrodkach sąsiednich oraz potrzebą zachowania elastyczności planistycznej. Szytywne standardy odległościowe mogłyby w takich przypadkach nie odzwierciedlać rzeczywistego sposobu korzystania z usług przez mieszkańców.

W niniejszym planie ogólnym nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Nie oznacza to rezygnacji z dążenia do poprawy dostępności usług publicznych, lecz przyjęcie bardziej elastycznego podejścia, dostosowanego do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, społecznych i ekonomicznych.

Dostępność infrastruktury społecznej będzie kształtowana przede wszystkim przez działania inwestycyjne i organizacyjne gminy, utrzymanie i rozwój istniejących obiektów usług publicznych, poprawę dostępności komunikacyjnej oraz ustalenia późniejszych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla konkretnych obszarów.

4.2. Gminny katalog stref planistycznych

Gminny katalog stref planistycznych jest podstawowym i obligatoryjnym elementem gminnych standardów urbanistycznych określanych w planie ogólnym. Katalog ten służy opisaniu stref planistycznych wyznaczonych w danych przestrzennych planu ogólnego oraz przypisaniu im właściwego profilu funkcjonalnego i parametrów urbanistycznych.

Dane gminnego katalogu stref planistycznych, w tym oznaczenia stref, ich nazwy, profile funkcjonalne oraz przypisane parametry urbanistyczne, są zapisane w pliku GML planu ogólnego. Część opisowa uzasadnienia objaśnia znaczenie tych danych i sposób ich interpretacji, natomiast wiążący zasięg przestrzenny stref wynika z danych przestrzennych planu ogólnego.

Plan ogólny dzieli obszar objęty opracowaniem w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Każdy fragment obszaru objętego planem ogólnym powinien zostać przypisany do jednej strefy planistycznej, a każda strefa zachowująca ciągłość przestrzenną jest w katalogu opisana odrębnie.

Opis strefy obejmuje jej unikalne oznaczenie, nazwę strefy, profil funkcjonalny oraz właściwe parametry urbanistyczne. Profil funkcjonalny określa rodzaje terenów możliwe do sytuowania w granicach strefy. Może obejmować profil podstawowy oraz profil dodatkowy, jeżeli w danej strefie dopuszcza się funkcje uzupełniające.

Parametry urbanistyczne określane w gminnym katalogu stref planistycznych obejmują, w zakresie wymaganym przepisami, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zakres obowiązku określania tych parametrów zależy od rodzaju strefy planistycznej.

Gminny katalog stref planistycznych należy odczytywać łącznie z danymi przestrzennymi planu ogólnego. Część opisowa wskazuje znaczenie i parametry stref, natomiast dane przestrzenne określają ich lokalizację i zasięg. Dopiero łączne odczytanie tych elementów pozwala ustalić pełny zakres ustaleń planu ogólnego dla konkretnego obszaru.

Gminny katalog stref planistycznych nie jest odpowiednikiem szczegółowego przeznaczenia terenów znanego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny działa na poziomie bardziej ogólnym i wyznacza ramy dla późniejszych planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy,

natomiast szczegółowe rozwiązania urbanistyczne, linie zabudowy, układ działek, obsługa komunikacyjna i szczegółowe przeznaczenia terenów będą rozstrzygane w aktach planowania miejscowego albo w innych właściwych procedurach.

Przyjęty katalog stref planistycznych umożliwia zachowanie spójności między ustaleniami planu ogólnego, danymi przestrzennymi oraz późniejszymi aktami planowania przestrzennego. Pozwala również na jednoznaczne powiązanie profili funkcjonalnych i parametrów urbanistycznych z geometrią stref planistycznych.

5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

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

W Uzasadnieniu należy uwzględnić strategię rozwoju gminy albo inne właściwe dokumenty strategiczne i programowe Gminy Zawidz. Ustalenia planu ogólnego należy interpretować w sposób zachowujący spójność z celami polityki lokalnej, przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych, krajobrazowych, wodnych, konserwatorskich, rolnych i infrastrukturalnych.

Główne kierunki polityki przestrzennej Gminy Zawidz wynikają z jej wiejskiego charakteru, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położenia w powiecie sierpeckim, przebiegu drogi krajowej nr 10, istniejącej sieci miejscowości, występowania terenów leśnych i zmeliorowanych, form ochrony przyrody, zabytków oraz potrzeby ochrony zasobów wodnych i krajobrazu.

Do najważniejszych uwarunkowań polityki przestrzennej gminy należą:

- położenie w powiecie sierpeckim i powiązanie z układem regionalnym województwa mazowieckiego,
- znaczenie rejonu Zawidza jako lokalnego ośrodka administracyjno-usługowego,
- znaczenie drogi krajowej nr 10 oraz dróg powiatowych i gminnych,
- funkcje gospodarcze, usługowe, turystyczne i lokalnie obsługi komunikacji w rejonach powiązanych z układem drogowym i istniejącym zagospodarowaniem,
- konieczność ochrony cieków, rowów melioracyjnych, terenów zmeliorowanych, lokalnych obniżen terenowych i naturalnej retencji,
- konieczność ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, korytarzy ekologicznych, użytków ekologicznych, pomników przyrody i terenów leśnych,
- konieczność ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym gruntów rolnych klas I–III oraz gruntów zmeliorowanych,
- konieczność ochrony gminnych ujęć wód podziemnych oraz ich stref ochrony bezpośredniej, jeżeli zostały ustanowione lub wskazane w dokumentach źródłowych,
- konieczność ochrony zabytków rejestrowych, obiektów ujętych w ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych i krajobrazu kulturowego.

Plan ogólny przyjmuje model rozwoju skoncentrowanego, polegający na wzmacnianiu istniejących struktur osadniczych i ograniczaniu rozpraszania zabudowy. Rozwój mieszkaniowy, usługowy i gospodarczy powinien następować przede wszystkim w miejscach już powiązanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną, z zachowaniem wymagań ochrony środowiska, krajobrazu, wód, gruntów rolnych i leśnych oraz zabytków.

W odniesieniu do rejonu Zawidza polityka przestrzenna powinna wzmacniać jego funkcję lokalnego ośrodka administracyjnego i usługowego, przy jednoczesnym ograniczaniu konfliktów z ruchem tranzytowym, funkcjami usługowo-gospodarczymi oraz terenami przyrodniczo wrażliwymi. Dla pozostałych miejscowości gminy podstawowe znaczenie ma zachowanie skali wiejskiej oraz racjonalne uzupełnianie istniejących struktur osadniczych.

Ustalenia planu ogólnego powinny wspierać cele rozwoju gminy poprzez:

- porządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- ograniczanie chaotycznego rozwoju zabudowy,
- ochronę terenów otwartych, rolnych, leśnych, dolinnych i podmokłych,
- racjonalne wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy,
- koncentrację funkcji gospodarczych w rejonach najlepiej obsługiwanych komunikacyjnie,
- separację funkcji mieszkaniowych od funkcji uciążliwych, usługowo-gospodarczych, drogowych i produkcyjnych,
- ochronę zasobów wodnych i retencji,
- ochronę krajobrazu rolniczo-leśnego, Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, dolin cieków, rowów melioracyjnych i terenów zmeliorowanych,
- ochronę dziedzictwa kulturowego i ekspozycji zabytków,
- tworzenie podstaw dla późniejszych MPZP, które doprecyzują przeznaczenia terenów, parametry zabudowy, układ komunikacyjny, zasady retencji, ochrony środowiska i obsługi infrastrukturalnej.

W materiałach przekazanych do sporządzenia planu ogólnego nie udostępniono odrębnej aktualnej strategii rozwoju Gminy Zawidz zawierającej model struktury funkcjonalno-przestrzennej. Z tego względu politykę przestrzenną gminy określono na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych i programowych,

danych przestrzennych, Opracowania ekofizjograficznego, Prognozy OŚ oraz ustaleń dokumentów regionalnych opisanych w niniejszym Uzasadnieniu.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i dokumentów regionalnych

Plan ogólny Gminy Zawidz powiązано z dokumentami regionalnymi województwa mazowieckiego, w szczególności z planem zagospodarowania przestrzennego województwa oraz dokumentami dotyczącymi rozwoju regionalnego, infrastruktury, środowiska, krajobrazu, gospodarki wodnej, jakości powietrza i adaptacji do zmian klimatu.

Dokumenty regionalne wskazują na znaczenie powiązań komunikacyjnych, ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ochrony zasobów środowiska, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i infrastruktury technicznej. Dla Gminy Zawidz szczególne znaczenie mają powiązania z układem drogi krajowej nr 10, powiatem sierpeckim oraz regionalnym systemem przyrodniczym i rolnym województwa mazowieckiego.

Z punktu widzenia planu ogólnego najważniejsze znaczenie mają następujące ustalenia i uwarunkowania ponadlokalne:

- powiązanie Gminy Zawidz z drogą krajową nr 10 oraz układem komunikacyjnym Sierpc - Płońsk - Warszawa,
- położenie Gminy Zawidz w powiecie sierpeckim, w województwie mazowieckim,
- znaczenie drogi krajowej nr 10 oraz dróg powiatowych i gminnych dla obsługi rejonu Zawidza i miejscowości wiejskich,
- znaczenie miejscowości gminnych dla lokalnej struktury osadniczej, usługowej, rolniczej i gospodarczej,
- położenie części obszaru gminy w strukturze przyrodniczej obejmującej Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska oraz korytarze ekologiczne,
- konieczność zachowania powiązań ekologicznych z regionalnym systemem przyrodniczym, w tym z terenami leśnymi, dolinami cieków, rowami melioracyjnymi i obszarami zmeliorowanymi,
- konieczność równoważenia funkcji transportowych, usługowych, turystycznych i gospodarczych z ochroną środowiska, krajobrazu i jakości życia mieszkańców.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje na znaczenie infrastruktury transportowej, lokalnej i przyrodniczej. Nie oznacza to dowolnego

rozszerzania terenów inwestycyjnych. Rozwój funkcji gospodarczych i usługowych powinien być koncentrowany w miejscach już powiązanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturalnym, z ograniczaniem presji na tereny otwarte, dolinne, mokradłowe, leśne, rolne i krajobrazowo eksponowane.

Dokumenty regionalne należy traktować jako ramy kierunkowe dla powiązań Gminy Zawidz z obszarem powiatu sierpeckiego, województwem mazowieckim, układem drogi krajowej nr 10 oraz regionalnym systemem przyrodniczym i rolniczym. Szczegółowe rozstrzygnięcia oparto na aktualnych danych lokalnych, mapach uwarunkowań, danych GML, opracowaniu ekofizjograficznym i prognozie oddziaływania na środowisko, po ich uzupełnieniu.

Dokumenty regionalne, w tym Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, uwzględniono według stanu obowiązującego na dzień sporządzenia Uzasadnienia. Ustalenia regionalne przyjęto jako ramy kierunkowe, natomiast szczegółowe rozstrzygnięcia oparto na danych lokalnych i branżowych właściwych dla Gminy Zawidz.

Strategiczne dokumenty województwa mazowieckiego wskazują na potrzebę łączenia rozwoju gospodarczego, dostępności transportowej i przedsiębiorczości z ochroną jakości przestrzeni, zasobów środowiska, retencji, błękitno-zielonej infrastruktury, niskoemisyjności oraz krajobrazu kulturowego.

Wnioski dla planu ogólnego wynikające z dokumentów regionalnych są następujące:

- rozwój funkcji lokalnych, usługowych, turystycznych, transportowych i gospodarczych powinien być koncentrowany przy istniejącej infrastrukturze oraz w istniejących strukturach osadniczych,
- nowe funkcje uciążliwe nie powinny być rozpraszane w strukturach mieszkaniowych i zagrodowych,
- w rejonie drogi krajowej nr 10, linii drogowych, terenów usługowych i gospodarczych należy uwzględniać hałas, wibracje, emisje, ruch ciężki, bezpieczeństwo oraz gospodarkę wodami opadowymi,
- Cieki, rowy melioracyjne, tereny zmeliorowane, mokradła i obniżenia terenowe powinny być chronione jako elementy systemu retencji i powiązań ekologicznych,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska oraz korytarze ekologiczne wymagają ograniczania presji inwestycyjnej, zwłaszcza ze strony funkcji uciążliwych i dominant krajobrazowych,

- tereny rolne, leśne i krajobrazowo eksponowane powinny być chronione przed nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele inwestycyjne.
- rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien następować przede wszystkim w istniejących strukturach osadniczych i w granicach racjonalnie wyznaczonych OUZ,
- w MPZP należy doprecyzować zasady separacji funkcji mieszkaniowych od funkcji gospodarczych, drogowych i usługowo-gospodarczych i komunikacyjnych,
- inwestycje mogące powodować oddziaływania skumulowane powinny być analizowane z uwzględnieniem Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, korytarzy ekologicznych, ujęć wody, terenów rolnych i istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania powinny wzmacniać rolę Zawidza jako lokalnego ośrodka obsługi gminy, a jednocześnie utrzymywać dominację stref otwartych, rolnych i leśnych oraz ograniczać rozpraszanie zabudowy na tereny środowiskowo i krajobrazowo wrażliwe.

Prognoza OŚ uzupełnia powiązania z dokumentami regionalnymi o dokumenty dotyczące jakości powietrza i klimatu akustycznego województwa mazowieckiego, Plan przeciwdziałania skutkom suszy, KPOŚK, Strategiczny plan adaptacji do zmian klimatu oraz drugą aktualizację Planów gospodarowania wodami. Dokumenty te nie zmieniają podstawowego modelu rozwoju gminy, ale wzmacniają wymóg koncentracji zabudowy, ochrony wód, retencji, zieleni, krajobrazu i zdrowia ludzi.

W świetle dokumentów regionalnych rozwój lokalnej przedsiębiorczości, usług, OZE i poprawy dostępności powinien być realizowany bez pogarszania jakości środowiska i bez rozpraszania zabudowy na tereny leśne, dolinne, mokradłowe, przyrodniczo chronione oraz krajobrazowo eksponowane.

Dla Gminy Zawidz szczególne znaczenie ma powiązanie dokumentów regionalnych z ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej, Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, terenów leśnych, cieków, rowów melioracyjnych, użytków ekologicznych, pomników przyrody, korytarzy ekologicznych oraz dziedzictwa kulturowego.

5.3.A. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze Gminy Zawidz występują formy ochrony przyrody i elementy systemu przyrodniczego istotne dla kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Z Opracowania ekofizjograficznego wynika występowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, 16 użytków ekologicznych, jednego pomnika przyrody o charakterze wieloobiekowym - alei drzew w Skoczkanie, korytarza ekologicznego Dolina Wkry, lasów, mokradeł, terenów podmokłych, cieków oraz rozbudowanej sieci rowów melioracyjnych.

Formy ochrony przyrody i powiązania ekologiczne należy traktować jako jedno z podstawowych uwarunkowań wyznaczania stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz przyszłych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte rozwiązania planistyczne powinny ograniczać presję inwestycyjną na tereny o najwyższej wartości przyrodniczej, krajobrazowej, retencyjnej i ekologicznej.

W planie ogólnym należy uwzględnić elementy ponadlokalnej i lokalnej sieci przyrodniczej, w tym Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, korytarz ekologiczny Dolina Wkry, użytki ekologiczne, pomnik przyrody w Skoczkanie, lasy, zadrzewienia, doliny cieków, rowy melioracyjne, obszary zmeliorowane, mokradła i tereny okresowo podmokłe.

Według danych wykorzystanych w Opracowaniu ekofizjograficznym i Prognozie OŚ powierzchnia części Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska w granicach Gminy Zawidz wynosi około 7 064,91 ha, czyli około 38,02% powierzchni obszaru planu ogólnego. Powierzchnia użytków ekologicznych wynosi około 15,63 ha, powierzchnia korytarzy ekologicznych około 514,08 ha, a powierzchnia mokradeł i terenów podmokłych około 34,54 ha. Wartości te przyjęto jako dane analityczne do oceny uwarunkowań środowiskowych planu ogólnego.

Użytki ekologiczne, pomniki przyrody, tereny podmokłe, cieki, rowy melioracyjne, obniżenia terenowe, zadrzewienia i grunty leśne powinny być traktowane jako obszary i obiekty o podwyższonej wrażliwości środowiskowej. W ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie należy ograniczać zabudowę, odwodnienia, niwelację terenu, zasypywanie obniżeń, zanieczyszczanie wód oraz zmianę stosunków wodnych.

Tabela 5.1. Wykaz podstawowych form ochrony przyrody i elementów systemu przyrodniczego

Nazwa / obiekt	Forma ochrony lub element systemu	Znaczenie i uwagi ekofizjograficzne
Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska	Obszar chronionego krajobrazu; kod Inspire PL.ZIPOP.1393.OCHK.129	Część w granicach Gminy Zawidz: ok. 7 064,91 ha. Ograniczenie dla funkcji mogących naruszać walory krajobrazowe i przyrodnicze. Aktualna podstawa prawna: uchwała Nr 71/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r.
Użytki ekologiczne	16 użytków ekologicznych według CRFOP	Łączna powierzchnia ok. 15,63 ha. Obejmują głównie tereny zabagnione na siedliskach boru bagiennego, boru mieszanego bagiennego, olsu, lasu mieszanego bagiennego, lasu świeżego i lasu mieszanego wilgotnego.
Pomnik przyrody - aleja drzew w Skoczkanie	Pomnik przyrody wieloobiektowy; kod Inspire PL.ZIPOP.1393.PP.1427072.5116	Obejmuje aleję drzew w parku w Skoczkanie: 58 grabów pospolitych, 11 klonów zwyczajnych, 6 lip drobnolistnych, 1 brzozę brodawkowatą oraz zrosnięty grab pospolity z klonem zwyczajnym.
Korytarz ekologiczny Dolina Wkry	Korytarz ekologiczny	Powierzchnia w granicach roboczej analizy: ok. 514,08 ha. Wymaga zachowania drożności migracyjnej i ograniczenia fragmentacji przestrzeni.
Lasy, zadrzewienia, mokradła, cieki i rowy	Elementy systemu przyrodniczego	Lasy: ok. 1 902,67 ha; mokradła i tereny podmokłe: ok. 34,54 ha; rzeki i cieki: ok. 83,30 km; rowy melioracyjne: ok. 339,19 km. Elementy te pełnią funkcje retencyjne, klimatyczne, ekologiczne i krajobrazowe.

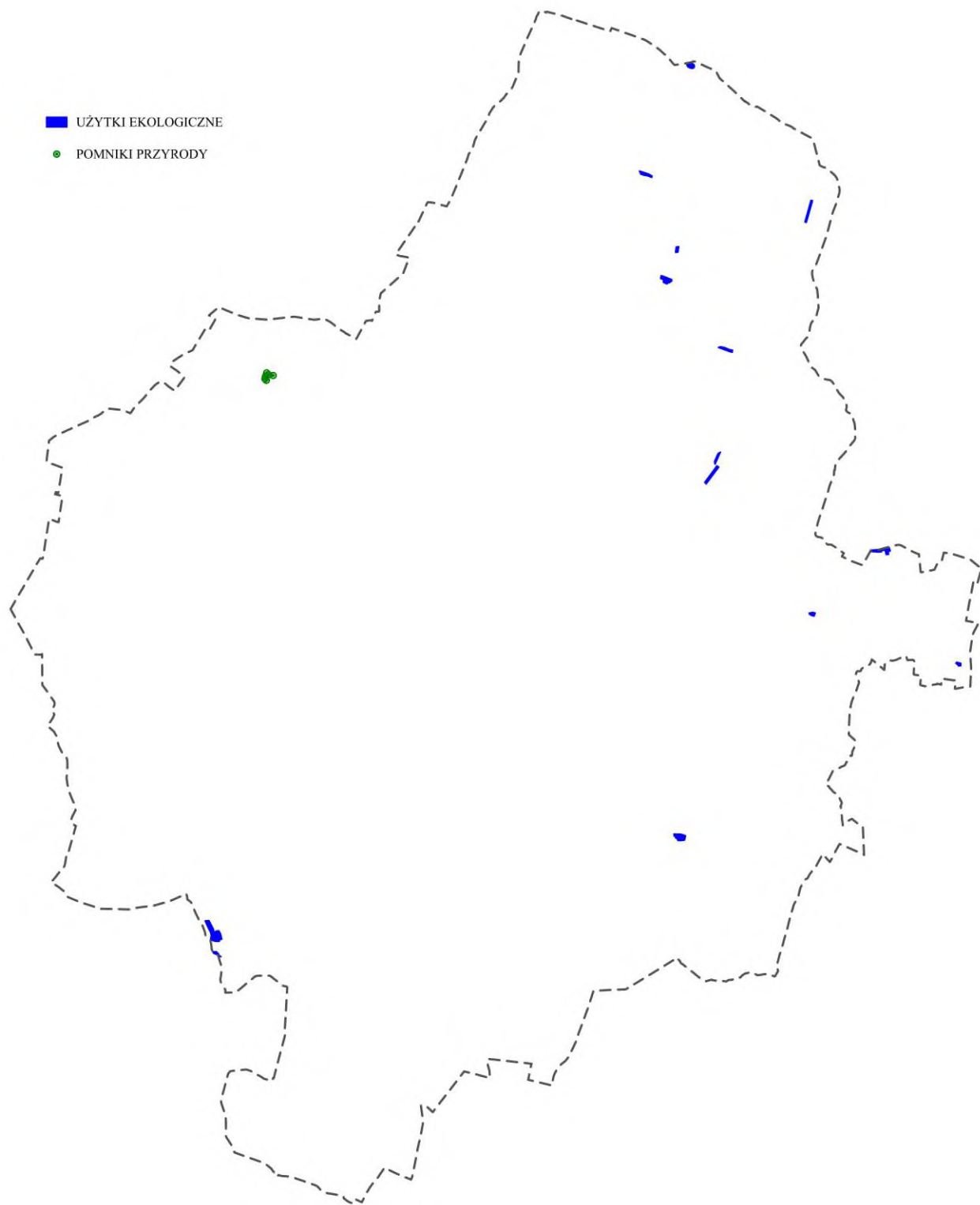
Tabela 5.2. Wykaz użytku ekologicznego i pomników przyrody

Lp.	Forma / identyfikator	Lokalizacja	Charakterystyka
1	Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska; PL.ZIPOP.1393.OCHK.129	Północna i północno-wschodnia część gminy według mapy uwarunkowań	Powierzchnia w granicach gminy ok. 7 064,91 ha; forma ochrony krajobrazu i przyrody o znaczeniu regionalnym.
2	Użytki ekologiczne 650-662, 733-735 według CRFOP	Rozproszone lokalizacje leśne i podmokłe; część	16 użytków ekologicznych o łącznej powierzchni ok. 15,63 ha; głównie tereny zabagnione na

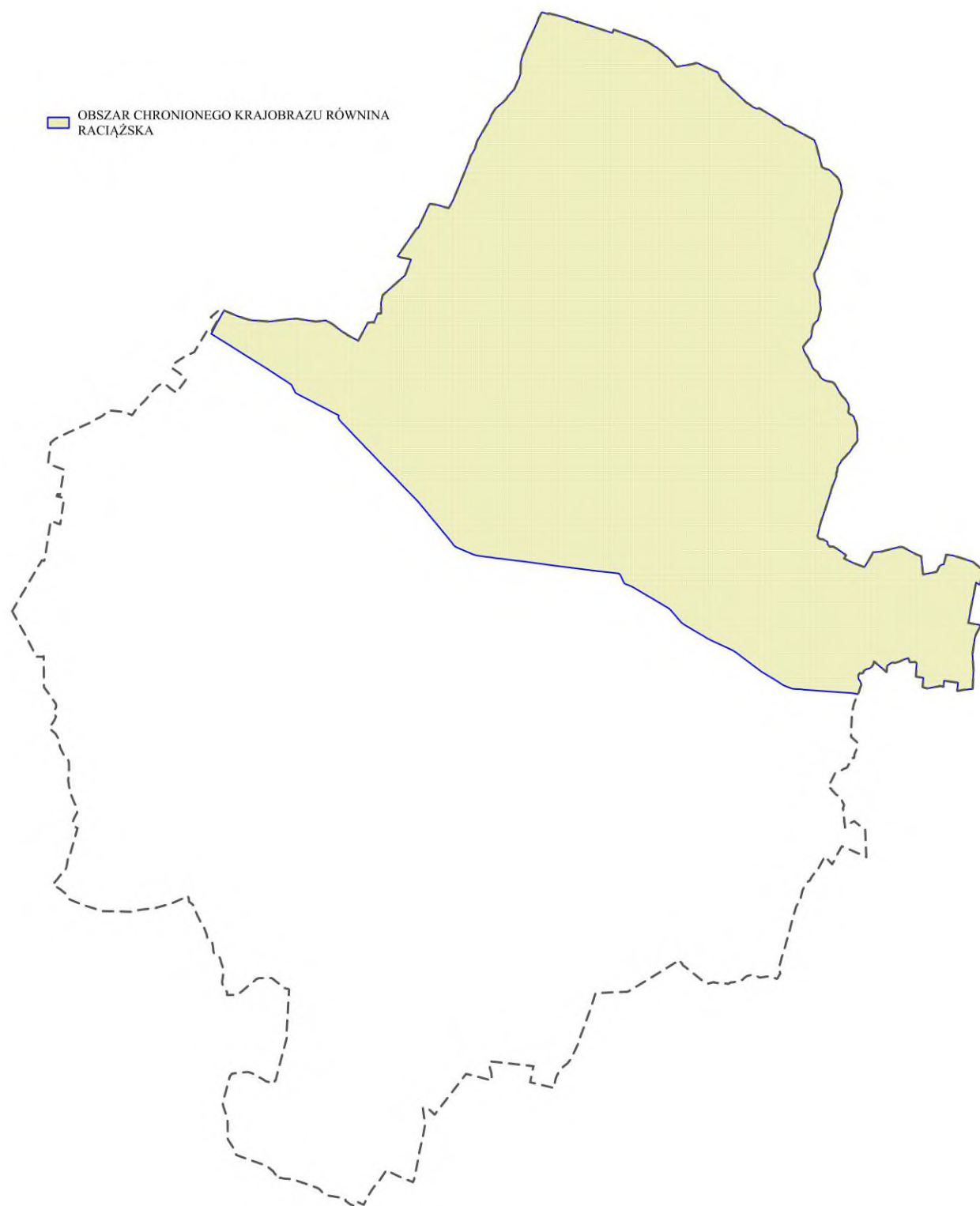
		opisów wymaga kontroli geometrii CRFOP/DXF	siedliskach Bb, BMb, Ol, LMb, Lśw i LMw.
3	Pomnik przyrody PL.ZIPOP.1393.PP.1427072.51 16	Park w Skoczkanie	Aleja drzew: 58 grabów pospolitych, 11 klonów zwyczajnych, 6 lip drobnolistnych, 1 brzoza brodawkowata oraz zrosnięty grab z klonem.
4	Korytarz ekologiczny Dolina Wkry	Niewielka część obszaru gminy, zgodnie z uzgodnieniem RDOS	Korytarz migracji dużych zwierząt; wymaga zachowania drożności i ograniczania zabudowy rozproszonej oraz barier przestrzennych.

- Zachować Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, użytki ekologiczne, pomniki przyrody, korytarze ekologiczne, grunty leśne, zadrzewienia, ciek i rowy melioracyjne jako podstawowe elementy systemu przyrodniczego gminy.
- Nie lokalizować nowych funkcji uciążliwych w sposób mogący pogorszyć walory Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, użytków ekologicznych, pomników przyrody, korytarzy ekologicznych, gruntów leśnych, zadrzewień, cieków, rowów melioracyjnych oraz terenów podmokłych.
- Ograniczać rozpraszanie zabudowy na terenach otwartych, krajobrazowo eksponowanych, leśnych, dolinnych i podmokłych.
- Chronić pomniki przyrody wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.
- W MPZP wyznaczać odpowiednie bufony wokół pomników przyrody, alei drzew, zadrzewień, dolin cieków i terenów mokradłowych.
- Zachować ciągłość korytarzy ekologicznych i lokalnych powiązań przyrodniczych.
- Unikać grodzenia, fragmentacji siedlisk i zabudowywania osi migracji gatunków.
- Utrzymywać ciek, rowy melioracyjne, mokradła, obniżenia terenowe i grunty zmeliorowane jako elementy retencji i błękitno-zielonej infrastruktury.

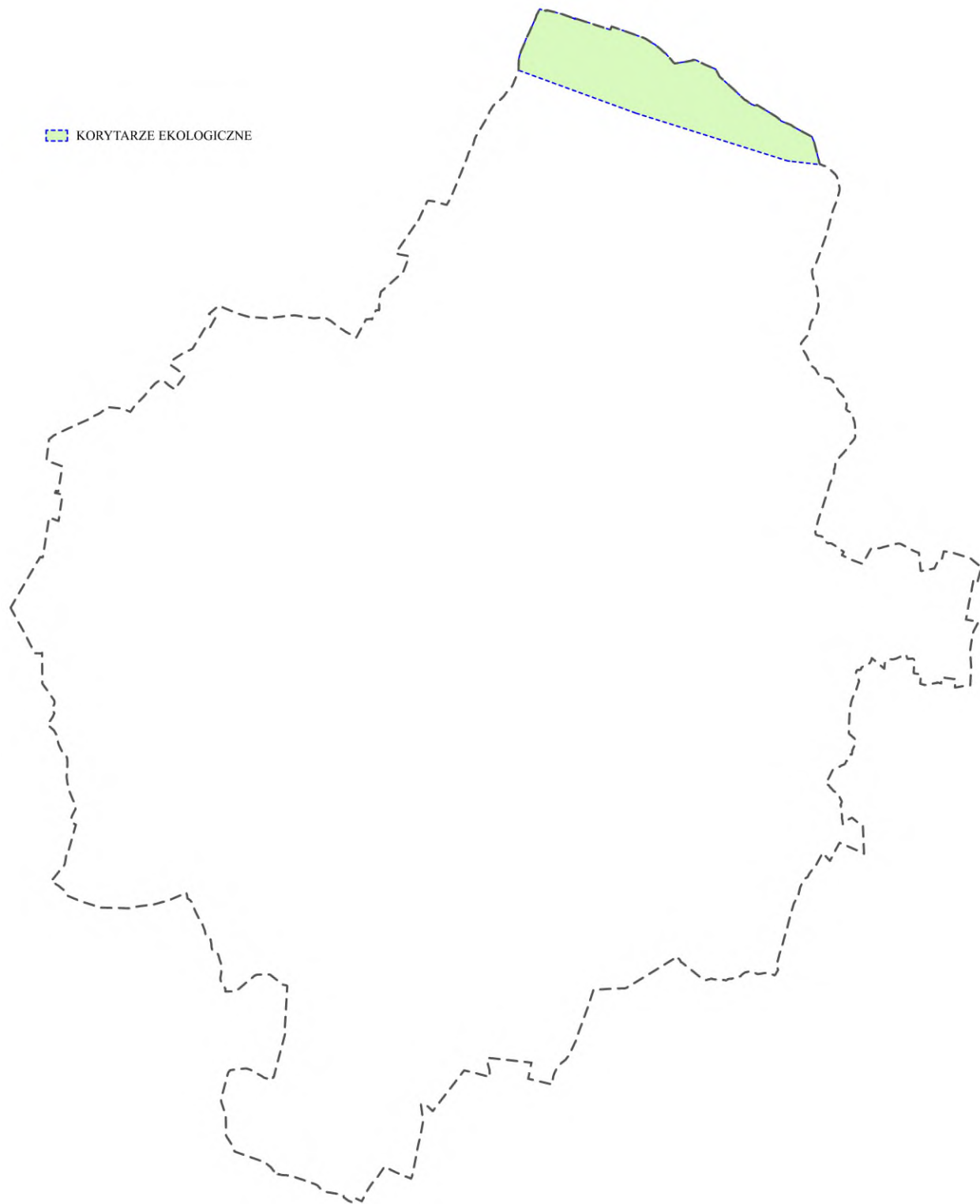
Mapy zamieszczone w treści Uzasadnienia, obejmujące Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, pomniki przyrody, użytki ekologiczne oraz korytarze ekologiczne, mają charakter poglądowy. Pełny zakres przestrzenny tych uwarunkowań przedstawiono w załączniku graficznym do Uzasadnienia.



Mapa 5.1. Formy ochrony przyrody, użytki ekologiczne i pomniki przyrody



Mapa 5.2. Formy ochrony przyrody, obszar chronionego krajobrazu Równina Raciążska



Mapa 5.3. Formy ochrony przyrody, korytarze ekologiczne

5.3.B. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz uwarunkowania ochrony przeciwpowodziowej

Na podstawie Opracowania ekofizjograficznego, Prognozy OŚ oraz danych cyfrowych dotyczących hydrografii w granicach Gminy Zawidz występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% o powierzchni około 281,57 ha. Obszary te są związane z dolinami cieków i stanowią istotne ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy, a jednocześnie element systemu retencji i ochrony przyrody.

Na podstawie danych Hydroportalu ISOK, materiałów PGW Wody Polskie, Opracowania ekofizjograficznego i Prognozy OŚ w granicach gminy uwzględniono obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% o powierzchni około 281,57 ha. W materiałach źródłowych nie stwierdzono wałów przeciwpowodziowych, dla których należałoby wyznaczyć pas o szerokości 50 m od stopy wału.

Występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie wyczerpuje wszystkich uwarunkowań wodnych. Dla planu ogólnego istotne znaczenie mają także cieki o łącznej długości około 83,30 km, rowy melioracyjne o długości około 339,19 km, wody powierzchniowe o powierzchni około 32,56 ha, mokradła i tereny podmokłe o powierzchni około 34,54 ha oraz obniżenia terenowe pełniące funkcje retencyjne.

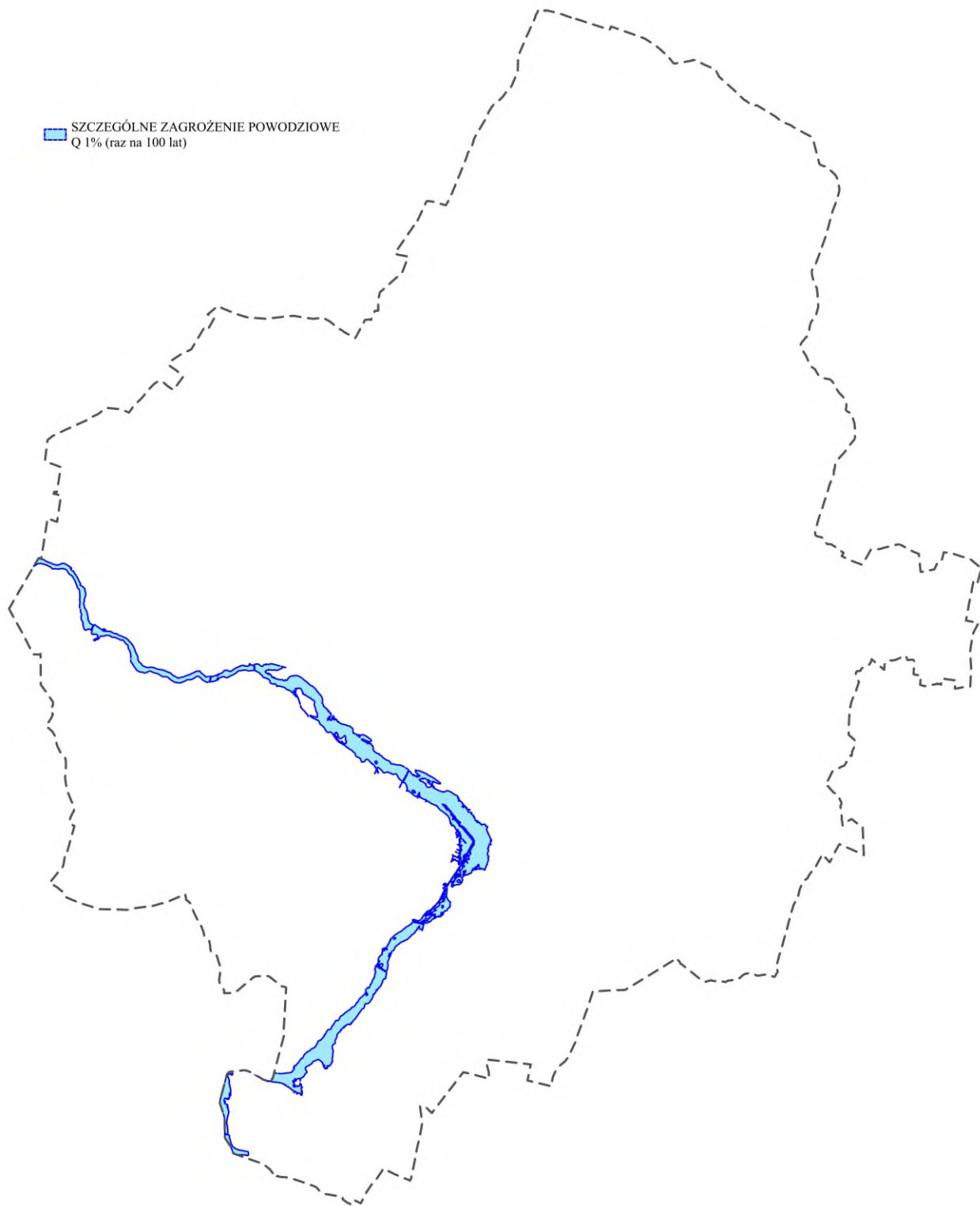
Szczególne znaczenie mają doliny lokalnych cieków, system rowów melioracyjnych oraz obszary dolinne objęte zasięgiem Q1%. Tereny te pełnią funkcje retencyjne, ekologiczne, krajobrazowe i klimatyczne. Ich zabudowywanie, zasypywanie, niwelowanie albo nadmierne uszczelnianie mogłoby prowadzić do pogorszenia stosunków wodnych, zmniejszenia retencji, zwiększenia spływu powierzchniowego i lokalnego ryzyka podtopień.

W planie ogólnym należy przyjąć zasadę utrzymania obszarów Q1%, dolin cieków, mokradeł i terenów podmokłych przede wszystkim jako terenów otwartych, rolnych, zieleni, wodnych, przyrodniczych lub retencyjnych, z ograniczeniem lokalizacji nowej zabudowy i obiektów wrażliwych.

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, o powierzchni około 281,57 ha, należy traktować jako istotne ograniczenie dla lokalizacji nowej zabudowy.
- Obszary Q1% powinny być co do zasady utrzymywane jako tereny otwarte, zieleni, rolnicze, wodne, przyrodnicze lub retencyjne.
- Zasięg obszarów Q1% przyjęto na podstawie danych Hydroportalu ISOK, materiałów PGW Wody Polskie oraz danych przestrzennych wykorzystanych w projekcie planu ogólnego.

- W granicach gminy nie stwierdzono wałów przeciwpowodziowych wymagających uwzględnienia pasa o szerokości 50 m od stopy wału.
- Cieki, rowy melioracyjne, tereny podmokłe, obniżenia terenowe i obszary zmeliorowane należy chronić jako element lokalnej retencji.
- Na terenach inwestycyjnych należy wymagać retencji wód opadowych, powierzchni przepuszczalnych oraz, w razie potrzeby, podczyszczania wód opadowych.
- Szczególnej ostrożności wymagają tereny o wysokim poziomie wód gruntowych, obniżenia bezodpływowe, gleby organiczne, torfowe i hydrogeniczne.

W planie ogólnym przyjęto zasadę, że obszary Q1%, doliny cieków, mokradła, rowy melioracyjne i obniżenia terenowe stanowią jednocześnie ograniczenie inwestycyjne oraz element lokalnej retencji. Ochrona retencji ma znaczenie zarówno dla ograniczania skutków suszy, jak i dla zmniejszania ryzyka lokalnych podtopień po opadach nawałnych.



Mapa 5.4. Hydrografia, obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% (raz na 100 lat)

5.3.C. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze Gminy Zawidz występuje rozbudowany układ rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych oraz obszarów zmeliorowanych związanych z terenami rolnymi, użytkami zielonymi, obniżeniami terenowymi i lokalnym odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych. Według Opracowania ekofizjograficznego długość rowów melioracyjnych wynosi około 339,19 km, a długość rzek i cieków około 83,30 km.

Obszary zmeliorowane pełnią ważne funkcje gospodarcze, rolnicze, hydrologiczne i retencyjne. Melioracje wpływają na warunki produkcji rolniczej, regulację stosunków wodnych, odprowadzanie nadmiaru wód oraz częściowo na retencję lokalną. Jednocześnie nieprawidłowe przekształcanie tych terenów może prowadzić do pogorszenia stosunków wodnych, przesuszenia gleb, zaniku siedlisk wilgotnych, lokalnych podtopień albo przerwania ciągłości urządzeń wodnych.

W planie ogólnym obszary zmeliorowane należy traktować jako istotne uwarunkowanie przy wyznaczaniu stref planistycznych, OUZ oraz przyszłych MPZP. Zabudowa i zagospodarowanie takich terenów nie mogą prowadzić do likwidacji, zasypania, przerwania albo ograniczenia funkcjonowania rowów melioracyjnych, przepustów, drenowań i innych urządzeń wodnych.

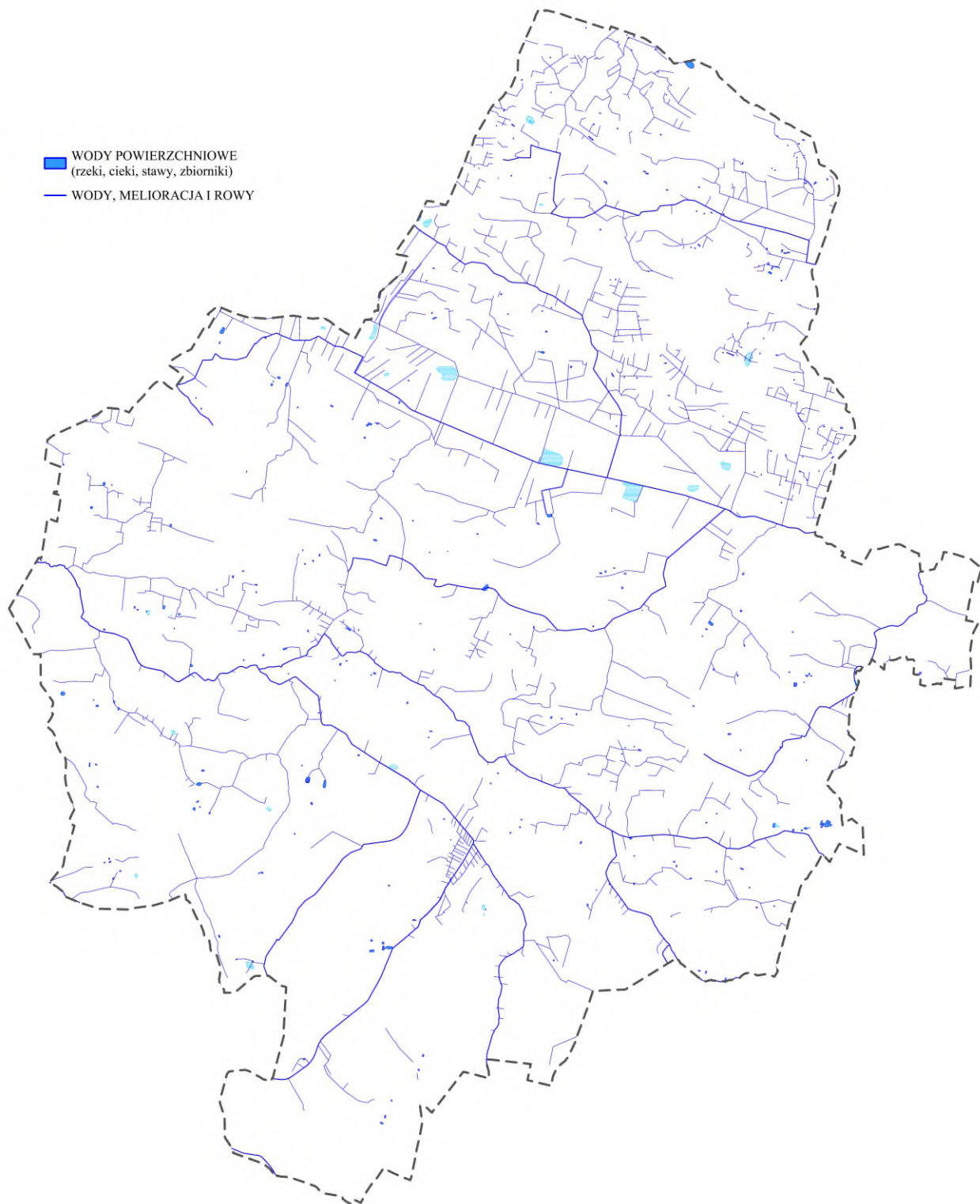
Szczególnej ostrożności wymagają tereny, na których urządzenia melioracyjne łączą się z dolinami cieków, obniżeniami terenowymi, mokradłami, trwałymi użytkami zielonymi i gruntami o wysokim poziomie wód gruntowych. Tereny te powinny być oceniane nie tylko jako obszary rolnicze, lecz również jako element systemu retencji, migracji gatunków i krajobrazu przyrodniczego.

Wnioski dla planu ogólnego:

- Zachować ciągłość funkcjonowania rowów melioracyjnych, drenowań, przepustów i urządzeń wodnych.
- Nie lokalizować zabudowy w sposób powodujący przerwanie odpływu wód albo ograniczenie dostępu do urządzeń melioracyjnych.
- W MPZP zapewnić pasy techniczne i dostęp eksploatacyjny do rowów oraz urządzeń melioracyjnych.
- Przy zmianie zagospodarowania terenów zmeliorowanych wymagać zachowania równoważnej sprawności hydraulicznej systemu.

- Na terenach inwestycyjnych stosować retencję na źródle, powierzchnie przepuszczalne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe, rowy chłonne lub inne rozwiązania błękitno-zielonej infrastruktury.
- Wody opadowe z terenów komunikacyjnych, parkingowych, usługowych, produkcyjnych, magazynowych i usługowo-gospodarczych powinny być podczyszczane przed wprowadzeniem do gruntu, rowów lub odbiorników.
- Ograniczać nadmierne uszczelnianie powierzchni na terenach powiązanych z systemem melioracyjnym.
- Chronić trwałe użytki zielone, gleby organiczne, torfowe, hydrogeniczne i tereny podmokłe przed odwodnieniem i degradacją.
- Uwzględniać wpływ melioracji na lokalne ciekі, obniżenia terenowe, mokradła, użytki zielone oraz system retencji gminy, zwłaszcza w kontekście suszy rolniczej, opadów nawałnych i zmian klimatu.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy realizacji inwestycji należy każdorazowo weryfikować przebieg urządzeń melioracyjnych na podstawie aktualnych danych branżowych, ewidencji urządzeń wodnych, map zasadniczych, danych PGW Wody Polskie oraz informacji zarządców urządzeń.



Mapa 5.5. Hydrografia, obszary zmeliorowane, rzeki i inne obiekty wodne

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

Na podstawie Opracowania ekofizjograficznego i Prognozy OŚ na obszarze Gminy Zawidz nie stwierdzono terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi ani terenów, na których występują ruchy masowe. Uwarunkowanie to nie powoduje konieczności wyznaczenia odrębnych ograniczeń przestrzennych w planie ogólnym.

Nie oznacza to jednak całkowitego braku potrzeby uwzględniania lokalnych warunków rzeźby terenu i warunków gruntowo-wodnych. Ostrożności wymagają w szczególności skarpy, stoki, doliny cieków, obniżenia terenowe, tereny o większych nachyleniach, grunty organiczne, tereny podmokłe oraz obszary, na których planowane byłyby większe roboty ziemne, niwelacje albo zmiany stosunków wodnych.

Wnioski dla planu ogólnego:

- Nie wyznacza się odrębnych ograniczeń przestrzennych wynikających z występowania osuwisk lub terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać lokalne warunki rzeźby terenu, odwodnienia i stateczności skarp.
- Przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie dolin cieków, skarp, stoków i terenów o podwyższonej wilgotności należy wymagać rozwiązań ograniczających ryzyko erozji, spływu powierzchniowego i pogorszenia stosunków wodnych.
- Roboty ziemne, niwelacje i przekształcenia terenu nie powinny powodować uruchomienia procesów erozyjnych ani pogorszenia odpływu wód opadowych.
- W przypadku inwestycji na terenach o trudniejszych warunkach gruntowych należy stosować rozpoznanie geotechniczne adekwatne do rodzaju planowanej zabudowy i robót.
- Ustalenia planu ogólnego nie wymagają wyznaczenia specjalnych stref związanych z ruchami masowymi ziemi, jednak w dalszych etapach planowania i projektowania należy zachować ostrożność przy przekształcaniu stoków, dolin cieków, obniżen terenowych i terenów o wysokim poziomie wód gruntowych.

5.3.E. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze Gminy Zawidz funkcjonują trzy stacje uzdatniania wody i związane z nimi ujęcia wód podziemnych: SUW Majki Małe, SUW Zawidz oraz SUW Zalesie. Zgodnie z informacją Gminy Zawidz przywołaną w Opracowaniu ekofizjograficznym dla ujęć nie ustanowiono decyzją administracyjną dalszych stref ochronnych ani obszarów ochronnych, a ochrona ujęć realizowana jest w granicach ogrodzonych i zamkniętych terenów studni.

Ujęcia wody należy traktować jako obszary szczególnie wrażliwe na zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego. W ich sąsiedztwie konieczne jest ograniczanie funkcji mogących powodować ryzyko przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych, w szczególności ścieków, substancji ropopochodnych, odpadów, nawozów, środków chemicznych oraz zanieczyszczonych wód opadowych.

Tabela 5.3. Ujęcia wody i strefy ochrony bezpośredniej

Ujęcie / punkt	Dane podstawowe	Strefa ochrony i wnioski planistyczne
SUW Majki Małe	3 studnie głębinowe; działka nr 50/6, obręb Majki Małe	Brak ustanowionych decyzją administracyjną dalszych stref ochronnych lub obszarów ochronnych według informacji gminy. Zachować ochronę funkcjonalną ujęcia i unikać funkcji mogących zanieczyścić wody podziemne.
SUW Zawidz	2 studnie; działka nr 264 oraz działka nr 211/1, obręb Zawidz Kościelny	Ochrona realizowana w granicach ogrodzonych terenów studni. W MPZP uwzględniać bezpieczną gospodarkę ściekową i wodami opadowymi.
SUW Zalesie	2 studnie; działka nr 1/1, obręb Zalesie	Chronić przed lokalizacją funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych lub komunikacyjnych mogących stanowić ryzyko dla wód podziemnych.

W granicach terenów ujęć i stacji uzdatniania wody należy wykluczyć zagospodarowanie mogące pogorszyć jakość ujmowanych wód albo utrudnić eksploatację i ochronę urządzeń wodnych. Niezależnie od braku ustanowionych stref ochrony pośredniej należy zachować ochronę funkcjonalną ujęć, polegającą na niedopuszczaniu w ich sąsiedztwie funkcji mogących powodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

Wnioski dla planu ogólnego:

- Ujęcia wody i stacje uzdatniania wody należy traktować jako infrastrukturę o znaczeniu podstawowym dla bezpieczeństwa zaopatrzenia mieszkańców w wodę.
- W sąsiedztwie ujęć należy ograniczać lokalizację funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych, usługowo-gospodarczych, usługowych lub komunikacyjnych, jeżeli mogłyby powodować ryzyko zanieczyszczenia wód.
- Należy wymagać bezpiecznej gospodarki ściekowej, bez dopuszczania rozwiązań mogących pogorszyć jakość wód podziemnych.
- Wody opadowe z terenów komunikacyjnych, parkingowych, usługowych, produkcyjnych i magazynowych powinny być retencjonowane i podczyszczane przed wprowadzeniem do gruntu, rowów lub odbiorników.
- Należy ograniczać nadmierne uszczelnienie powierzchni w otoczeniu ujęć wody.
- Należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do ujęć, studni, stacji wodociągowych i urządzeń towarzyszących.
- W MPZP należy doprecyzować zasady zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie ujęć wody, z uwzględnieniem stref ochrony bezpośredniej, zasięgu oddziaływania studni oraz aktualnych przepisów odrębnych.

Ochrona ujęć wody powinna być powiązana z ogólną ochroną zasobów wodnych Gminy Zawidz, w tym cieków, rowów melioracyjnych, terenów podmokłych, obniżen terenowych, obszarów retencyjnych oraz gruntów infiltracyjnych. Plan ogólny powinien ograniczać rozwiązania zwiększające spływ zanieczyszczonych wód opadowych i pogarszające infiltrację wód do gruntu.



Mapa 5.6. Ujęcia wody

5.3.F. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na etapie Opracowania ekofizjograficznego nie wskazano ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych wymagających odrębnego ujęcia w planie ogólnym. Nie oznacza to jednak braku istotnych uwarunkowań wodnych. Gmina Zawidz jest położona w zasięgu sześciu jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych oraz dwóch jednolitych części wód podziemnych.

Uwarunkowanie to nie powoduje konieczności wyznaczania odrębnych stref planistycznych ani dodatkowych ograniczeń bezpośrednio wynikających z tej formy ochrony. Nie oznacza to jednak braku potrzeby ochrony zasobów wodnych i terenów retencyjnych.

Ochrona zasobów wodnych Gminy Zawidz powinna być realizowana przede wszystkim poprzez:

- Ochronę ujęć wody i ich stref ochronnych wskazanych przez gminę.
- Zachowanie dolin lokalnych cieków, obszarów Q1%, mokradeł, terenów podmokłych i wód powierzchniowych.
- Zachowanie rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych.
- Ochronę terenów podmokłych, mokradeł, oczek wodnych, obniżen terenowych i naturalnej retencji.
- Ograniczanie uszczelnienia powierzchni.
- Wymaganie retencji i podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych, usługowych, produkcyjnych, magazynowych i usługowo-gospodarczych.
- Ograniczanie lokalizacji funkcji mogących pogorszyć jakość wód powierzchniowych lub podziemnych.
- Zachowanie terenów biologicznie czynnych wspierających infiltrację wód opadowych.

W planie ogólnym nie należy utożsamiać braku ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych z brakiem problemów wodnych. Dla Gminy Zawidz istotne znaczenie mają lokalna retencja, ochrona jakości wód, ochrona ujęć, przeciwdziałanie suszy rolniczej i hydrologicznej oraz zachowanie terenów spowalniających odpływ i wspierających infiltrację wód opadowych.

Wnioski dla planu ogólnego:

- Nie wyznacza się odrębnych ograniczeń wynikających z obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.
- Należy utrzymać ochronę dolin cieków, rowów melioracyjnych, mokradeł i obniżeń terenowych jako elementów retencji.
- W MPZP należy doprecyzować zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.
- Należy ograniczać zabudowę i uszczelnianie powierzchni na terenach pełniących funkcje retencyjne.
- Tereny szczególnie wrażliwe wodnie powinny być preferowane dla stref otwartych, rolniczych, leśnych albo zieleni, a nie dla intensywnego zagospodarowania inwestycyjnego.

Jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych

Opracowanie ekofizjograficzne uzupełnia opis uwarunkowań wodnych o weryfikację JCWP i JCWPd na podstawie II aktualizacji Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, geobazy 2aPGW oraz klasyfikacji GIOŚ wykonanej w 2025 r. za lata 2019-2024. Gmina Zawidz znajduje się w zasięgu sześciu JCWP rzecznych: Raciążnica do Dopływu z Niedróża Starego, Sierpienica do Dopływu spod Drobin, Sierpienica od Dopływu spod Drobin do ujścia, Wkra od Szkotówki do Mławki, Dopływ spod Rzeszotar oraz Skrwa od Chroponianki do ujścia.

Tabela 5.4a. Jednolite części wód istotne dla Gminy Zawidz – ujęcie z Prognozy OŚ

Jednostka / obszar	Ustalenie z ekofizjografii i Prognozy OŚ	Wniosek dla planu ogólnego
JCWP Raciążnica do Dopływu z Niedróża Starego	PLRW2000152687231; największy udział w gminie, ok. 8 779,31 ha; zły stan wód, słaby potencjał ekologiczny.	Chronić dolinę Raciążnicy, mokradła, retencję i ograniczać spływ zanieczyszczeń rolniczych oraz presję zabudowy.
JCWP Sierpienica do Dopływu spod Drobin	PLRW2000102756439; ok. 6 728,19 ha; zły stan wód, umiarkowany stan ekologiczny.	Ograniczać presję zabudowy i uszczelnienie w zlewni; poprawiać gospodarkę ściekową i retencję.
JCWP Sierpienica od Dopływu spod Drobin do ujścia	PLRW200011275649; ok. 2 364,68 ha; zły stan wód, słaby stan ekologiczny i stan chemiczny poniżej dobrego.	Zachować funkcje dolinne, ograniczać zanieczyszczenia, presję komunikacyjną i presję rolniczą.

JCWP Wkra od Szkotówki do Mławki	PLRW20001626839; ok. 708,28 ha; zły stan wód, słaby stan ekologiczny i stan chemiczny poniżej dobrego.	Uwzględnić powiązania zlewniowe, OChK Równina Raciążska i korytarz ekologiczny Dolina Wkry.
JCWP Dopływ spod Rzeszotar	PLRW200015275634; styk marginalny ok. 2,94 ha; zły stan wód, słaby stan ekologiczny.	Ująć kontrolnie i nie zwiększać presji w strefie styku z gminą.
JCWP Skrwa od Chroponianki do ujścia	PLRW20001127569; styk marginalny ok. 0,30 ha; zły stan wód, słaby stan ekologiczny i stan chemiczny poniżej dobrego.	Ująć kontrolnie; zachować zasadę niepogarszania stanu wód.
JCWPD GW200048	Ok. 9 096,11 ha w gminie; dobry stan chemiczny i ilościowy; jednostka niezagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.	Chronić zasoby wód podziemnych, w szczególności w rejonie ujęć i terenów infiltracyjnych.
JCWPD GW200049	Ok. 9 487,59 ha w gminie; dobry stan chemiczny i ilościowy; jednostka niezagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.	Zachować ostrożność wobec funkcji mogących zanieczyścić wody podziemne.
Wody powierzchniowe, ciek, rowy i Q1%	Rzeki i ciek: ok. 83,30 km; rowy melioracyjne: ok. 339,19 km; wody powierzchniowe: ok. 32,56 ha; obszary Q1%: ok. 281,57 ha.	Zachować ciągłość przepływu, retencję i bufor biologiczne; ograniczać zabudowę w dolinach oraz wymagać podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i gospodarczych.

Cele IIaPGW należy traktować jako bezpośrednie kryterium oceny stref planistycznych. Rozwój zabudowy jest dopuszczalny tylko wtedy, gdy nie utrudnia osiągnięcia celów środowiskowych dla JCWP i JCWPD, nie pogarsza retencji oraz nie zwiększa ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

W planie ogólnym i późniejszych MPZP należy stosować strefy buforowe dolin cieków, utrzymanie mokradeł, retencję naturalną, ograniczanie uszczelnienia oraz wymóg bezpiecznej gospodarki ściekowej i podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych, usługowych i gospodarczych.

5.3.G. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze Gminy Zawidz występują uwarunkowania związane ze złożami kopalin oraz lokalną eksploatacją surowców mineralnych. Zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym i danymi MIDAS/PIG-PIB udokumentowano dwa złoża piasków i żwirów: Milewo I oraz Skoczkowo I. Złoże Milewo I ma status złoża o zaniechanej eksploatacji, a złoże Skoczkowo I jest złożem

zagospodarowanym. W dokumentacji planu uwzględniono granice złóż i strefę górnictwa wynikającą z danych przestrzennych; nie wskazano filarów ochronnych.

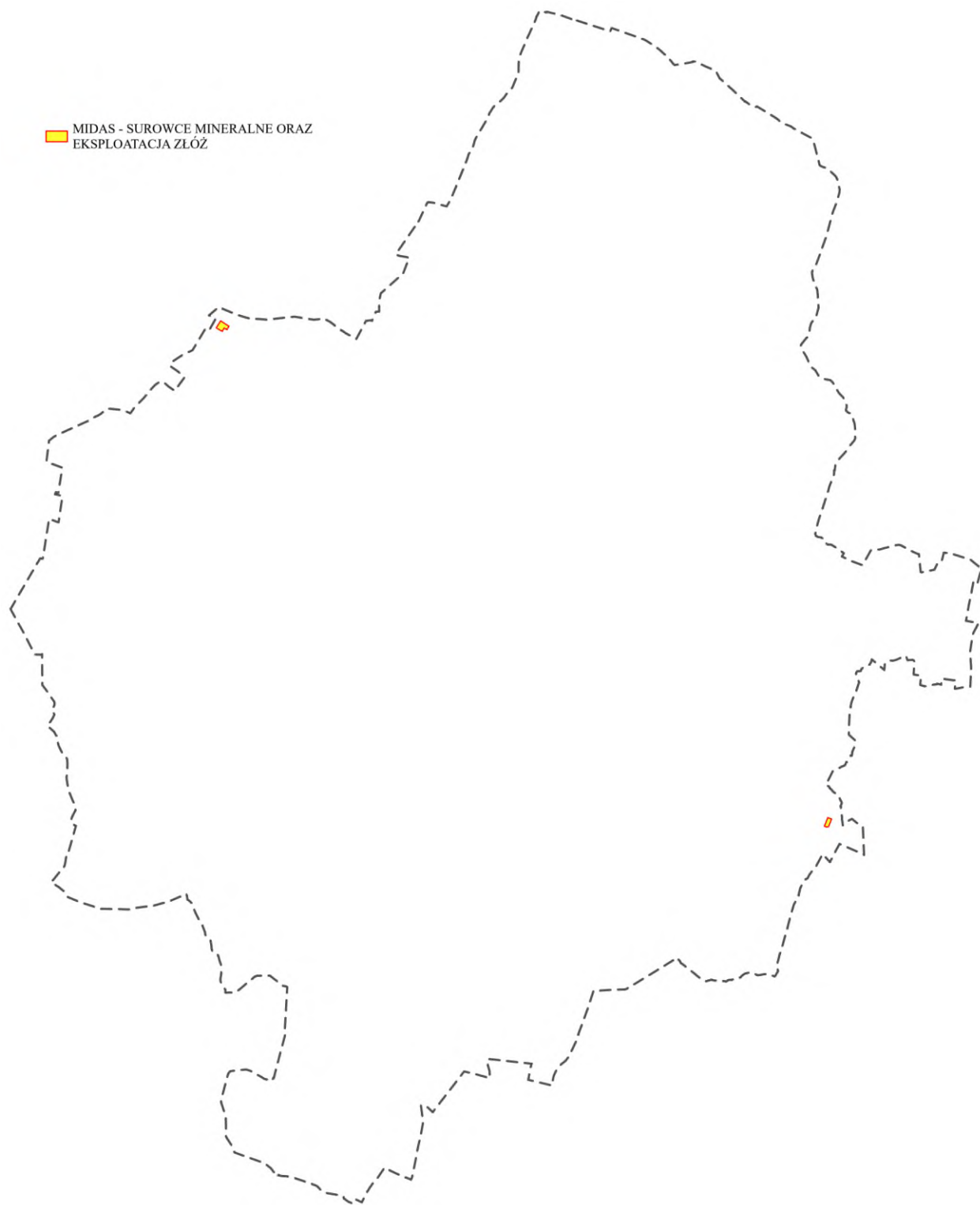
Tabela 5.4. Strefa górnictwa w projekcie planu ogólnego

Wyszczególnienie	Wartość
Udokumentowane złoża kopalin	Milewo I oraz Skoczkowo I - złoża piasków i żwirów według danych MIDAS/PIG-PIB
Milewo I	KN 16717; miejscowość Milewo, działki nr 50/1 i 51/1; powierzchnia 10 486 m ² , ok. 1,05 ha; eksploatacja złoża zaniechana
Skoczkowo I	KN 20103; miejscowość Skoczkowo, działki nr 4/2 i 5/2; powierzchnia 19 615 m ² , ok. 1,96 ha; złożo zagospodarowane
Łączna powierzchnia udokumentowanych złóż	Ok. 3,01 ha według kart informacyjnych złóż MIDAS; nie utożsamiać z powierzchnią obszarów lub terenów górniczych
Obszary i tereny górnicze	Do potwierdzenia w aktualnym rejestrze MIDAS
Kierunek rekultywacji	W ekofizjografii wskazano przewidywany kierunek rekultywacji rolniczo-wodny dla złóż

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

Udokumentowane złoża kopalin na obszarze Gminy Zawidz obejmują złoża piasków i żwirów Milewo I oraz Skoczkowo I. Złoże Milewo I ma powierzchnię około 1,05 ha i posiada status złoża, którego eksploatację zaniechano. Złoże Skoczkowo I ma powierzchnię około 1,96 ha i posiada status złoża zagospodarowanego. Łączna powierzchnia udokumentowanych złóż wynosi około 3,01 ha. W ekofizjografii nie wskazano udokumentowanego złoża wód termalnych; wskazano natomiast perspektywiczny potencjał wykorzystania energii geotermalnej, zwłaszcza geotermii płytkiej i ewentualnie głębszych zasobów po przeprowadzeniu rozpoznania geologicznego i hydrogeologicznego.

Na obszarze gminy nie wskazano kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji. Brak takich form zagospodarowania nie wyłącza obowiązku ochrony zasobów kopalin i kontroli oddziaływań lokalnej eksploatacji, w tym wpływu na powierzchnię ziemi, stosunki wodne, krajobraz oraz sąsiednie funkcje mieszkaniowe i rolnicze.



Mapa 5.7. Geologia, MIDAS – surowce mineralne oraz eksploatacja złóż

5.3.I. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze Gminy Zawidz nie wskazano obszarów uzdrowisk ani obszarów ochrony uzdrowiskowej. Uwarunkowanie to nie powoduje konieczności wyznaczania odrębnych ograniczeń planistycznych w projekcie planu ogólnego.

Uwarunkowanie to nie powoduje bezpośrednich ograniczeń dla ustaleń planu ogólnego. W projekcie planu ogólnego nie przewiduje się wyznaczenia obszarów ani stref związanych z funkcją uzdrowiskową.

Brak obszaru uzdrowiskowego nie wyłącza jednak potrzeby ochrony walorów środowiskowych i krajobrazowych gminy. Ochronie powinny podlegać w szczególności dolina lokalnych cieków, lokalne ciekły, tereny podmokłe, lasy, zadrzewienia, OChK Równina Raciążska, pomniki przyrody, ujęcia wody oraz krajobraz kulturowy miejscowości.

Wnioski dla planu ogólnego:

- Nie wyznacza się obszarów uzdrowisk ani obszarów ochrony uzdrowiskowej.
- Nie ustala się ograniczeń planistycznych wynikających ze stref ochrony uzdrowiskowej A, B i C.
- Walory środowiskowe i krajobrazowe gminy należy chronić na podstawie innych uwarunkowań, w szczególności ochrony przyrody, ochrony wód, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego.
- W dalszych MPZP należy uwzględniać ochronę terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo niezależnie od braku formalnego statusu uzdrowiska.

5.3.J. Zabytki objęte formami ochrony oraz ujęte w ewidencji

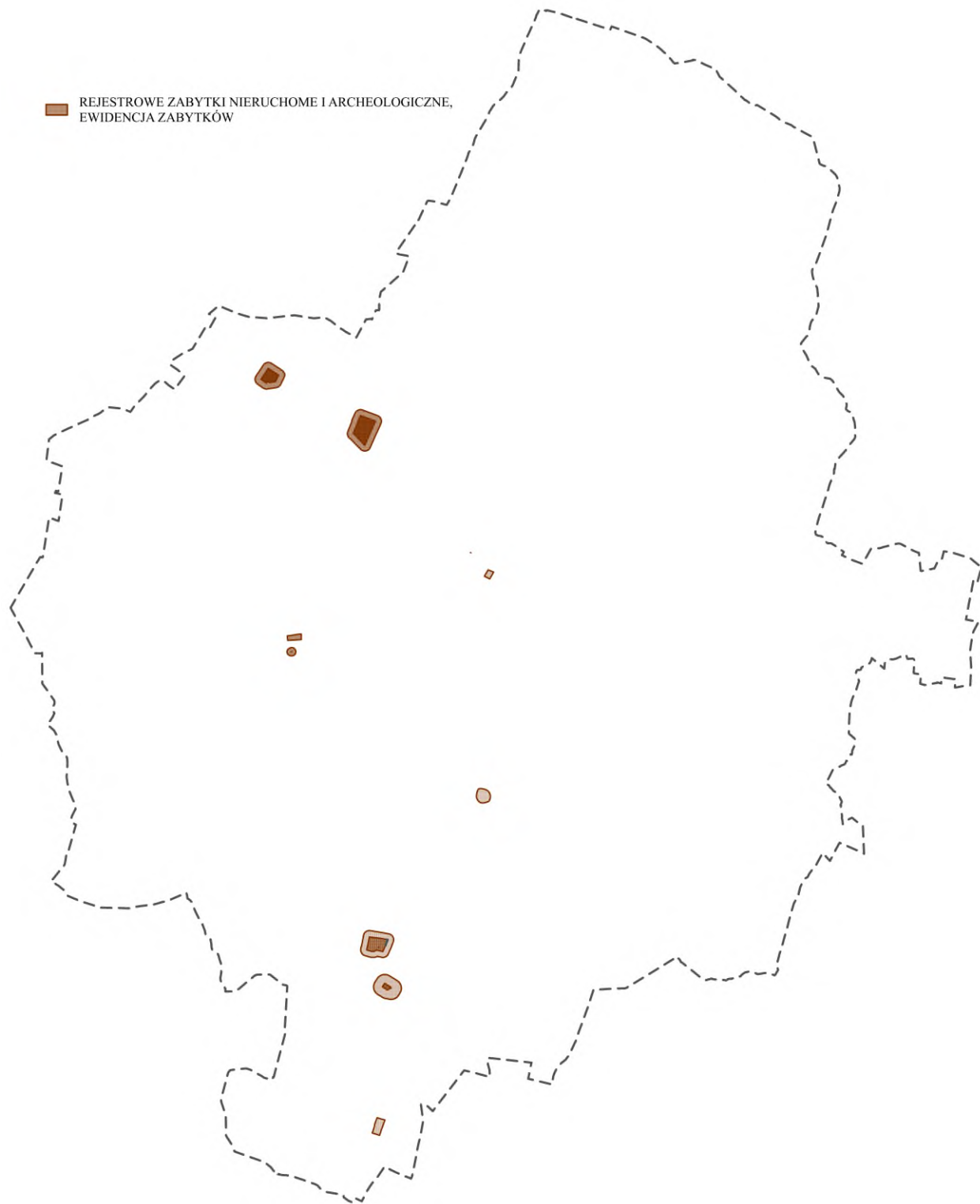
Na obszarze Gminy Zawidz występują zabytki objęte formami ochrony konserwatorskiej oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w tym zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne, cmentarze, obiekty sakralne, zespoły dworskie, parki i elementy krajobrazu kulturowego. Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje, że otwarte dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa potwierdzają 10 pozycji w rejestrze zabytków nieruchomych oraz 1 stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych. Gminna Ewidencja Zabytków i wykaz stanowisk archeologicznych stanowią szerszy zasób lokalny i powinny być uwzględniane w dalszych pracach planistycznych.

Tabela 5.5. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych i archeologicznych

Zakres	Ustalenie z ekofizjografii	Wnioski dla planu ogólnego	Uwagi
Rejestr zabytków nieruchomych NID	10 pozycji	Chronić obiekty, ekspozycję, historyczne otoczenie oraz relacje krajobrazowe.	Wskazane m.in. kościół w Jeżewie, zespół dworski i park w Majkach Małych, park w Skoczkanie, kościół w Słupi, zespół kościoła w Zawidzu Kościelnym oraz park dworski w Zgagowie-Wsi.
Rejestr zabytków archeologicznych NID	1 stanowisko	Chronić stanowisko archeologiczne oraz uwzględniać wymagania konserwatorskie przy zmianach zagospodarowania.	Szumanie, stanowisko 1, osada z epoki żelaza, dokument A1060 z 20.06.1974 r.
Gminna Ewidencja Zabytków i wykaz archeologiczny	Zakres szerszy niż rejestr zabytków	Uwzględniać w MPZP, przy lokalizacji nowych funkcji i kształtowaniu parametrów zabudowy.	GEZ i wykaz stanowisk archeologicznych stanowią podstawowe źródło lokalnej identyfikacji zabytków.
Cmentarze	3 cmentarze rzymskokatolickie według informacji Gminy Zawidz	Uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz ochronę krajobrazu kulturowego.	Cmentarze przy parafiach w Zawidzu Kościelnym, Jeżewie i Słupi; gmina nie posiada dokumentów o wyznaczeniu obszarów ochronnych cmentarzy.

Tabela 5.6. Gminna ewidencja zabytków

Kategoria	Liczba / zakres	Najważniejsze miejscowości / obiekty	Wniosek planistyczny
Obiekty i obszary rejestrowe	10 pozycji rejestru zabytków nieruchomych	Jeżewo, Majki Małe, Skoczkowo, Słupia, Zawidz Kościelny, Zgagowo-Wieś	Chronić wartości zabytkowe, historyczny kontekst, ekspozycję i skalę otoczenia.
Zabytki archeologiczne rejestrowe	1 stanowisko	Szumanie, stanowisko 1, osada z epoki żelaza	Uwzględnić ochronę archeologiczną i wymogi uzgodnień konserwatorskich.
GEZ nieruchoma i wykaz stanowisk archeologicznych	Zakres szerszy niż rejestr	Obiekty sakralne, założenia dworskie, parki, cmentarze, obiekty i stanowiska lokalne	Dane GEZ i wykaz archeologiczny należy traktować jako podstawę lokalnej ochrony konserwatorskiej w MPZP.
Cmentarze	3 cmentarze rzymskokatolickie	Zawidz Kościelny, Jeżewo, Słupia	Uwzględnić ograniczenia sanitarne i wodne wynikające z przepisów odrębnych, nawet przy braku gminnych dokumentów obszarów ochronnych.



Mapa 5.8. Narodowy Instytut Dziedzictwa, zabytki

5.3.K. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze Gminy Zawidz nie wskazano obszarów pomników zagłady ani ich stref ochronnych. Uwarunkowanie to nie powoduje konieczności wyznaczania odrębnych ograniczeń planistycznych w projekcie planu ogólnego.

Uwarunkowanie to nie powoduje bezpośrednich ograniczeń dla ustaleń planu ogólnego. Nie ma zatem potrzeby wyznaczania w planie ogólnym szczególnych stref ochronnych związanych z pomnikami zagłady.

Brak pomników zagłady nie wyłącza jednak konieczności ochrony innych miejsc pamięci, cmentarzy, zabytków, stanowisk archeologicznych oraz elementów krajobrazu kulturowego. Zagadnienia te zostały ujęte w punkcie dotyczącym zabytków objętych formami ochrony oraz ujętych w ewidencji.

Wnioski dla planu ogólnego:

- Nie wyznacza się obszarów pomników zagłady ani ich stref ochronnych.
- Nie ustala się dodatkowych ograniczeń wynikających z tej kategorii ochrony.
- Miejsca pamięci, cmentarze, obiekty sakralne, stanowiska archeologiczne i zabytki należy chronić w ramach ustaleń dotyczących dziedzictwa kulturowego, GEZ, rejestru zabytków i przepisów odrębnych.
- W przypadku ujawnienia nowych danych dotyczących miejsc pamięci albo obszarów wymagających szczególnej ochrony historycznej, Uzasadnienie i dane planistyczne powinny zostać odpowiednio zweryfikowane.

5.3.L. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze Gminy Zawidz występują tereny zamknięte, przez które przebiega linia kolejowa. Zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, z późniejszymi zmianami, obejmują one działki: Grabowo 25/5, Młotkowo Kolonia 39, Młotkowo Wieś 8, Osiek 348, Osiek Włostybrody 116, Wola Grąbiecka 107, Zawidz Kościelny 423, Zawidz Mały 220, Żabowo 400 oraz Żytowo 18. Tereny te uwzględniono jako uwarunkowanie wynikające z przepisów odrębnych. W materiałach źródłowych nie wskazano odrębnych stref ochronnych dla tych terenów.

5.3.M. Obszary ograniczonego użytkowania

Na podstawie Opracowania ekofizjograficznego, Prognozy OŚ oraz materiałów branżowych wykorzystanych w dokumentacji planistycznej na obszarze Gminy Zawidz nie stwierdzono obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska. Uwarunkowanie to nie powoduje konieczności wyznaczenia odrębnych ograniczeń w planie ogólnym.

5.3.N. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W planie ogólnym jako obszary wymagające przekształceń, uporządkowania lub rekultywacji uwzględnia się tereny przekształcone związane z eksploatacją złóż Milewo I i Skoczkowo I. Dla terenów poeksploatacyjnych przyjmuje się obowiązek przeprowadzenia rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem kierunku rolniczo-wodnego wskazanego w Opracowaniu ekofizjograficznym oraz ograniczenia oddziaływań krajobrazowych, akustycznych, pyłowych, transportowych i wodnych.

5.3.O. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z informacją Gminy Zawidz przywołaną w Opracowaniu ekofizjograficznym gmina nie posiada opracowanego gminnego programu rewitalizacji. W związku z tym w niniejszym Uzasadnieniu nie wskazuje się obszaru rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji jako uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Jeżeli w toku procedury planistycznej zostaną podjęte uchwały dotyczące obszaru zdegradowanego, obszaru rewitalizacji lub gminnego programu rewitalizacji, dokument należy odpowiednio zaktualizować.

5.3.P. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze Gminy Zawidz nie wskazano obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją. Uwarunkowanie to nie powoduje konieczności wyznaczania odrębnych ograniczeń planistycznych.

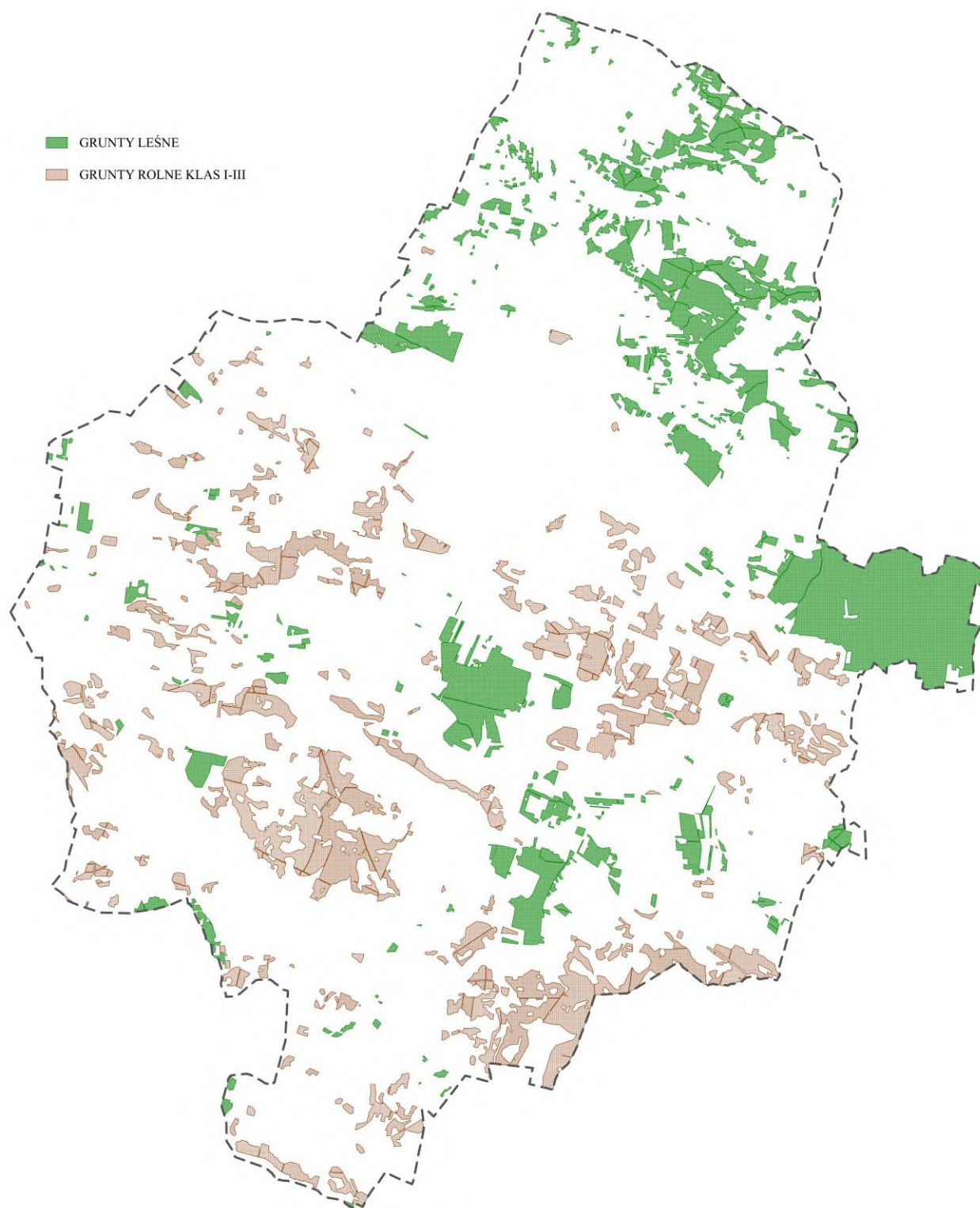
5.3.Q. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Według Prognozy OŚ, sporządzonej na podstawie Opracowania ekofizjograficznego i danych GIS, grunty rolne klas I–III zajmują w Gminie Zawidz około 1 693,43 ha, natomiast lasy około 1 902,67 ha. Wartości obliczono na podstawie danych cyfrowych przygotowanych na potrzeby projektu planu ogólnego i przyjęto do oceny relacji stref planistycznych z gruntami rolnymi i leśnymi.

Grunty rolne klas I-III stanowią zasób produkcyjny wymagający szczególnej ochrony przed nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze. Lasy należy utrzymywać jako trwały element struktury przyrodniczej, retencyjnej, klimatycznej i krajobrazowej gminy, z ograniczeniem ich fragmentacji i presji zabudowy.

Tabela 5.7. Grunty leśne i grunty rolne klas I–III

Rodzaj uwarunkowania	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]	Udział w roboczej powierzchni gminy
Grunty rolne klas I-III	16 934 300	1 693,43	ok. 9,11%
Grunty leśne / lasy	19 026 700	1 902,67	ok. 10,24%
Razem	35 961 000	3 596,10	ok. 19,35%



Mapa 5.9. Grunty rolne klas I-III (brąz) oraz leśne (zieleń), opracowanie własne

5.3.R. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na podstawie materiałów właściwych organów ochrony środowiska i zarządzania kryzysowego oraz aktualnego wykazu zakładów dużego ryzyka prowadzonego przez Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, według stanu uwzględnionego w dokumentacji, na obszarze Gminy Zawidz nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Uwarunkowanie to nie powoduje konieczności wyznaczenia odrębnych ograniczeń planistycznych.

5.3.S. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Zawidz nie jest położona w obszarze pasa nadbrzeżnego. Uwarunkowanie to nie powoduje konieczności wyznaczania pasa technicznego ani pasa ochronnego w projekcie planu ogólnego.

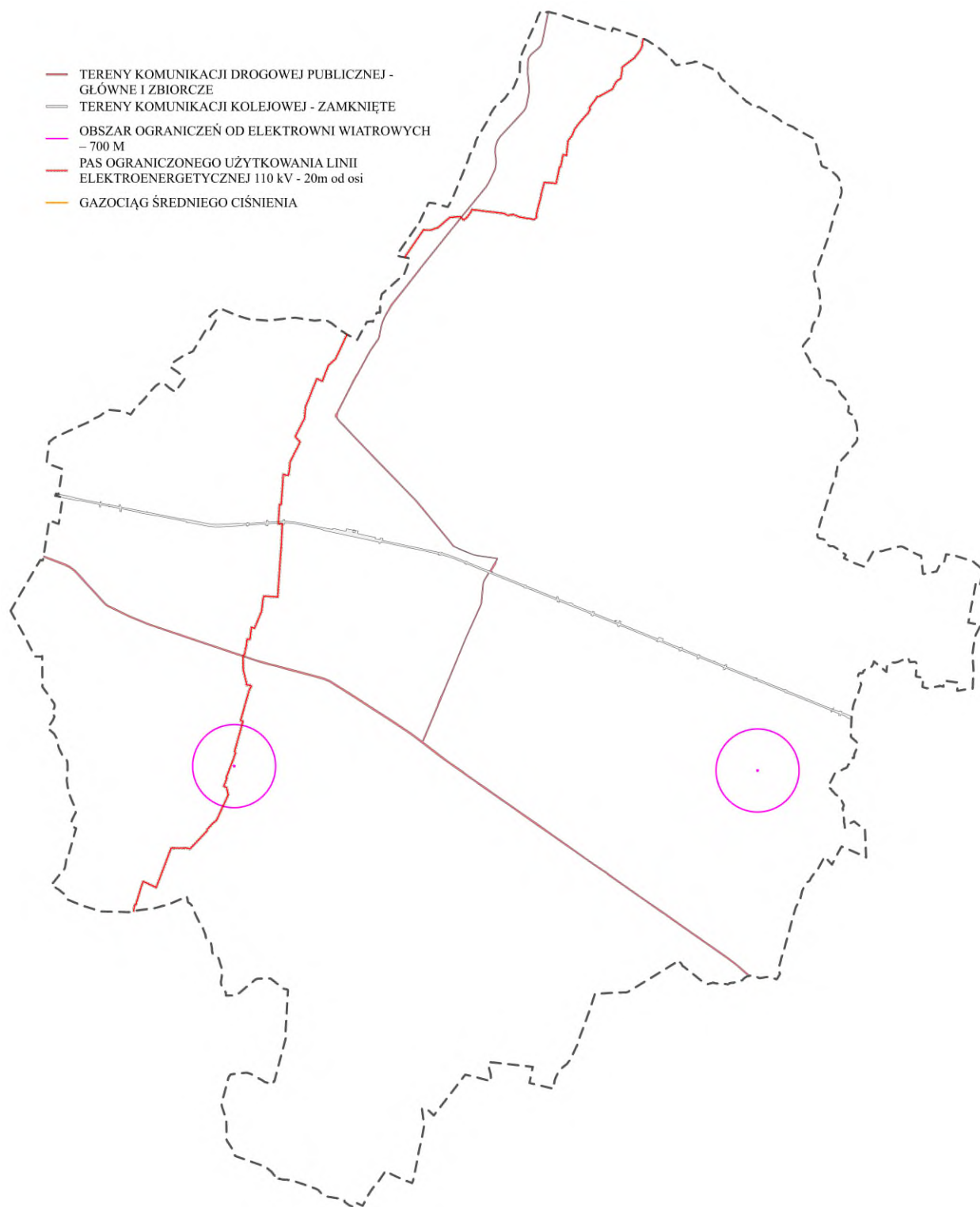
5.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Na obszarze Gminy Zawidz występuje infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna istotna dla kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Należy uwzględnić w szczególności obiekty administracji i usług publicznych, szkoły, obiekty kultu religijnego, cmentarze, drogi, linię kolejową, sieci elektroenergetyczne, gazowe, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ujęcia wody oraz obiekty gospodarki komunalnej.

Tabela 5.8. Infrastruktura i podstawowe ograniczenia w zagospodarowaniu

Rodzaj infrastruktury	Główne elementy	Ograniczenia i wnioski planistyczne
Droga krajowa nr 10	Główny korytarz komunikacyjny gminy	Uwzględnić ograniczenia od zarządcy drogi, dostępność, hałas, bezpieczeństwo ruchu, wibracje oraz separację funkcji wrażliwych.
Drogi powiatowe i gminne	Układ obsługi miejscowości i terenów inwestycyjnych	Zachować obsługę komunikacyjną, parametry techniczne i możliwość rozbudowy, bez rozpraszania zabudowy na tereny otwarte.
Linia kolejowa / tereny kolejowe	Tereny komunikacji kolejowej stanowiące tereny zamknięte, obejmujące działki	Uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, bezpieczeństwo ruchu kolejowego, hałas oraz zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii.

	wskazane w decyzji Ministra Infrastruktury.	
Linia elektroenergetyczna 110 kV	Linia 110 kV Płock – GPO Dębsk; pas technologiczny 20 m od osi przyjęty na podstawie danych operatora sieci.	Uwzględnić pas technologiczny, ograniczenia od operatora sieci i zakaz kolizji z zabudową wrażliwą.
Sieć gazowa	Gazociąg średniego ciśnienia	Uwzględnić strefy kontrolowane, ograniczenia lokalizacyjne i wymagania przepisów odrębnych.
Wodociągi i ujęcia wody	SUW Majki Małe, SUW Zawidz, SUW Zalesie	Chronić ujęcia przed funkcjami mogącymi zanieczyścić wody podziemne; zapewnić dostęp eksploatacyjny i bezpieczną gospodarkę ściekową.
Elektrownie wiatrowe i strefy oddziaływania	Obszary ograniczeń od elektrowni wiatrowych 700 m, wskazane w danych przestrzennych wykorzystanych w dokumentacji planistycznej.	Uwzględniać przepisy odległościowe, ochronę zdrowia ludzi, krajobrazu i funkcji mieszkaniowych.
OZE i geotermia	Fotowoltaika prosumencka, pompy ciepła, geotermia płytka i perspektywiczna geotermia głęboka	Preferować instalacje małoskalowe przy istniejącej zabudowie; inwestycje większe lokalizować po analizie krajobrazowej, wodnej, rolnej i przyrodniczej.



Mapa 5.10. Infrastruktura komunikacyjna i techniczna

5.5. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe

W Opracowaniu ekofizjograficznym uwzględniono materiały audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego dotyczące jednostek krajobrazowych występujących w granicach Gminy Zawidz. Na obszarze gminy występują przede wszystkim krajobrazy bagienno-łąkowe z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk, krajobrazy wiejskie z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów pól, łąk i pastwisk, krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych oraz krajobrazy leśne, borowe, lasowe, łąkowe, bagienne i olsowe. Wnioski z audytu wzmacniają potrzebę ochrony dolin cieków, terenów hydrogenicznych, lasów, zadrzewień śródpolnych, mozaiki pól oraz zwartego charakteru zabudowy wiejskiej.

5.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne stanowi podstawowy materiał środowiskowy dla projektu planu ogólnego Gminy Zawidz. Dokument z dnia 01.04.2026 r. rozpoznaje stan i funkcjonowanie środowiska, wskazuje predyspozycje przyrodnicze, ocenia przydatność terenów dla funkcji użytkowych oraz określa ograniczenia ekofizjograficzne, które zostały następnie rozwinięte i ocenione w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu Planu Ogólnego Gminy Zawidz z czerwca 2026 r.

Najważniejsze dane przyjęte w Prognozie OŚ obejmują: powierzchnię obszaru planu ogólnego 18 583,71 ha, Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska około 7 064,91 ha, korytarze ekologiczne około 514,08 ha, grunty rolne klas I–III około 1 693,43 ha, lasy około 1 902,67 ha, wody powierzchniowe około 32,56 ha, mokradła i tereny podmokłe około 34,54 ha, rzeki i cieki około 83,30 km, rowy melioracyjne około 339,19 km, obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% około 281,57 ha, użytki ekologiczne około 15,63 ha, dwa udokumentowane złoża kopalin oraz trzy stacje uzdatniania wody.

Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje, że podstawowym kierunkiem polityki przestrzennej powinno być zachowanie ciągłości lokalnego systemu przyrodniczego, ochrona Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, korytarza ekologicznego Dolina Wkry, cieków, rowów melioracyjnych, mokradeł, obszarów Q1%, lasów, zadrzewień, pomnika przyrody, użytków ekologicznych, ujęć wody, gruntów rolnych klas I-III oraz koncentracja rozwoju zabudowy w istniejących strukturach osadniczych.

Z punktu widzenia planu ogólnego najważniejsze znaczenie mają następujące wnioski:

- Tereny dolinne, mokradłowe, podmokłe, leśne, retencyjne, użytki ekologiczne, obszary Q1% i korytarze ekologiczne powinny być chronione przed intensywnym zagospodarowaniem.
- Rozwój zabudowy powinien następować przede wszystkim jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych.
- OUZ należy wyznaczać ostrożnie, unikając terenów przyrodniczo wrażliwych, dolinnych, podmokłych, leśnych i krajobrazowo eksponowanych.
- Należy ograniczać fragmentację siedlisk, grodzenie terenów i przecinanie korytarzy ekologicznych przez nowe inwestycje.
- Należy zachować naturalną i półnaturalną retencję, w szczególności w dolinach cieków, rowach melioracyjnych, mokradłach, obniżeniach terenowych, obszarach Q1% i terenach zmeliorowanych.
- Należy ograniczać uszczelnianie powierzchni i zwiększanie odpływu powierzchniowego.
- W MPZP należy wymagać rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, retencji, podczyszczania wód opadowych i ochrony powierzchni biologicznie czynnej.
- Należy chronić lasy, zadrzewienia, aleje, pomniki przyrody i ciągi zieleni krajobrazowej.
- W sąsiedztwie SUW Majki Małe, SUW Zawidz i SUW Zalesie należy unikać lokalizacji funkcji mogących zwiększać ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych.
- Funkcje gospodarcze i usługowo-gospodarcze powinny być lokalizowane z zachowaniem buforów wobec zabudowy mieszkaniowej, terenów przyrodniczych, ujęć wody i zabytków.
- Tereny rekreacyjne powinny mieć charakter małointensywny, oparty na turystyce pieszej, rowerowej, krajoznawczej i edukacyjnej, bez degradacji mokradeł, dolin cieków, lasów i obszarów chronionych.

Wnioski z Opracowania ekofizjograficznego powinny być rozwijane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W MPZP należy doprecyzować przeznaczenia terenów, parametry zabudowy, układ komunikacyjny, ochronę zieleni, ochronę wód, zasady retencji, ochronę przed hałasem, ochronę

ujęć wody, ochronę zabytków oraz szczegółowe ograniczenia dla terenów przyrodniczo wrażliwych.

Część kartograficzna Opracowania ekofizjograficznego obejmuje mapę uwarunkowań środowiskowych, mapę uwarunkowań zagrożeń i przekształceń oraz mapę uwarunkowań rolno-leśnych, infrastrukturalnych i kulturowych w skali 1:25 000. Mapy te wykorzystano jako materiał pomocniczy przy sporządzaniu Uzasadnienia, wyznaczaniu stref planistycznych, opisie OUZ i identyfikacji ograniczeń przestrzennych.

Mapy i wyrisy zamieszczone w treści Uzasadnienia mają charakter pogładowy. Pełny zakres uwarunkowań wynikających z Opracowania ekofizjograficznego przedstawiono w załącznikach graficznych do Uzasadnienia.

Prognoza OŚ potwierdziła zasadność koncentracji rozwoju przestrzennego w istniejących strukturach osadniczych oraz ograniczania rozpraszania zabudowy na terenach przyrodniczo, wodnie, rolniczo i krajobrazowo wrażliwych. Za środowiskowo akceptowalny uznano wariant, w którym plan ogólny porządkuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną, utrwała przewagę stref otwartych na terenach dolinnych, podmokłych, leśnych i powodziowych oraz nie zwiększa presji na OChK Równina Raciąńska, użytki ekologiczne, pomnik przyrody w Skoczkanie, korytarz Dolina Wkry, JCWP i JCWPd, ujęcia wody, grunty rolne klas I-III, krajobraz wiejski i dziedzictwo kulturowe.

Wnioski z Prognozy OŚ dla planu ogólnego są następujące:

- Nie przewiduje się znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ Gmina Zawidz nie jest gminą przygraniczną, a plan ogólny ma charakter lokalny i strategiczny.
- W granicach gminy nie wskazano obszarów Natura 2000, parków krajobrazowych ani rezerwatów przyrody, jednak należy uwzględnić ochronę gatunkową oraz pośrednie powiązania hydrologiczne i ekologiczne.
- Wszystkie JCWP rzeczne obejmujące lub stykające się z obszarem gminy są ocenione jako będące w złym stanie wód, dlatego rozwój zabudowy wymaga bezpiecznej gospodarki ściekowej, retencji, podczyszczania wód opadowych oraz ochrony dolin cieków.
- JCWPd GW200048 i GW200049 mają dobry stan chemiczny i ilościowy, dlatego plan powinien chronić ujęcia w Majkach Małych, Zawidzu Kościelnym i Zalesiu oraz nie dopuszczać w ich sąsiedztwie funkcji mogących zanieczyścić wody podziemne.

- Obszary Q1%, mokradła, obniżenia terenowe, lasy, użytki ekologiczne i korytarze ekologiczne powinny być preferowane dla stref otwartych, rolniczych, leśnych, zieleni, wodnych lub retencyjnych, a nie dla intensywnego zagospodarowania.
- W sąsiedztwie cmentarzy w Zawidzu Kościelnym, Jeżewie i Słupi należy uwzględniać ograniczenia sanitarne, ochronę wód, relacje z zabudową i ujęciami wody oraz wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego.
- W odniesieniu do energetyki wiatrowej należy respektować przepisy odrębne, w szczególności relacje z zabudową mieszkaniową, zagrodową i OUZ; OZE i geotermia płytka są kierunkami dopuszczalnymi, jeżeli nie naruszają ochrony wód, krajobrazu i terenów wrażliwych.
- Monitoring skutków realizacji planu zaleca się prowadzić co około 5 lat oraz doraźnie przy istotnych zmianach planistycznych, zgłoszeniu konfliktów środowiskowych lub wystąpieniu zdarzeń ekstremalnych.

5.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Zawidz określono w rozdziale 2 na podstawie danych statystyki publicznej oraz powierzchni stref planistycznych odczytanych z pliku GML Do kontroli bilansowej przyjęto ZAP równy 1 839 mieszkańców.

Do obliczeń przyjęto 5 792 mieszkańców, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkań 29,3 m² na osobę, łączną powierzchnię użytkową mieszkań 169 705,6 m², docelową powierzchnię 40,0 m² na osobę oraz prognozowaną liczbę mieszkańców 6 081,60 osoby. Obliczeniowe zapotrzebowanie wynosi 1 838,96 osoby, co po zaokrągleniu daje ZAP równy 1 839 mieszkańców.

Dla ZAP = 1 839 mieszkańców wartości kontrolne wynoszą: 70% ZAP = 1 287 mieszkańców oraz 130% ZAP = 2 391 mieszkańców. Chłonność dodatkową porównano z tym przedziałem po obliczeniu pojemności osadniczej brutto stref SW, SJ i SZ.

Chłonność stref mieszkaniowych określono metodą eksperckiego bilansu pojemności osadniczej brutto, przyjętą z uwagi na brak jednolitego algorytmu wykonawczego pozwalającego na automatyczną identyfikację wszystkich terenów niezabudowanych i luk w zabudowie. Zastosowane wskaźniki obejmują udział funkcji niemieszkalnych i elementów obsługi terenów.

Tabela 5.9. Podsumowanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Wyszczególnienie	Wartość
L0	5 792 osoby
P0	29,3 m ² /os.
PUM0	169 705,6 m ²
P20	40,0 m ² /os.
M20	6 081,60 osoby
ZAP	1 839 mieszkańców
70% ZAP	1 287 mieszkańców
130% ZAP	2 391 mieszkańców

Kontrolę zapotrzebowania przeprowadzono przez porównanie ZAP z chłonnością dodatkową stref mieszkaniowych SW, SJ i SZ. Łączna powierzchnia tych stref wynosi 1 793,61 ha, w tym SW - 3,00 ha, SJ - 143,68 ha i SZ - 1 646,93 ha.

Tabela 5.10. Podsumowanie chłonności stref mieszkaniowych

Strefa	Powierzchnia [ha]	Obliczony wskaźnik [os./ha]	Pojemność osadnicza brutto [os.]
SW	3,00	50,00	150
SJ	143,68	25,00	3 592
SZ	1 646,93	2,50	4 117
Razem	1 793,61	-	7 859

Pojemność osadnicza brutto stref SW, SJ i SZ wynosi po zaokrągleniu 7 859 mieszkańców. Po odjęciu istniejącej liczby mieszkańców, tj. 5 792 osób, chłonność dodatkowa wynosi 2 067 mieszkańców.

Tabela 5.11. Porównanie ZAP i chłonności dodatkowej

Wyszczególnienie	Wartość
ZAP	1 839 mieszkańców
70% ZAP	1 287 mieszkańców
130% ZAP	2 391 mieszkańców
Pojemność osadnicza brutto SW, SJ, SZ	7 859 mieszkańców
Istniejąca liczba mieszkańców	5 792 osoby
Chłonność dodatkowa	2 067 mieszkańców
Relacja chłonności dodatkowej do ZAP	112,4%
Wynik	Warunek spełniony

Chłonność dodatkowa wynosi 2 067 mieszkańców, tj. około 112,4% ZAP, i mieści się w dopuszczalnym przedziale od 1 287 do 2 391 mieszkańców. Warunek bilansowy jest spełniony.

Bilans wykonano przy obliczonych wskaźnikach 50,0 os./ha dla SW, 25,0 os./ha dla SJ oraz 2,5 os./ha dla SZ. Wskaźniki mają charakter brutto i uwzględniają istniejącą zabudowę, drogi, usługi, zielen, infrastrukturę techniczną i funkcje towarzyszące. Każda zmiana powierzchni stref mieszkaniowych wymaga ponownej kontroli bilansu.

Niezależnie od wyniku kontroli bilansowej plan ogólny nie oznacza automatycznej możliwości zabudowy każdego terenu położonego w strefach mieszkaniowych. Faktyczna możliwość realizacji zabudowy będzie zależała od szczegółowych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dostępności infrastruktury, warunków środowiskowych, ochrony wód, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony zabytków, warunków komunikacyjnych oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Z punktu widzenia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy najważniejsze są następujące wnioski:

- Bilans stref mieszkaniowych powinien mieścić się w wymaganym przedziale od 70% do 130% ZAP.
- Rezerwa względem górnego progu 130% ZAP wynosi około 324 mieszkańców (2 391 - 2 067).
- Rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien następować przede wszystkim w istniejących strukturach osadniczych.
- OUZ powinien służyć uzupełnianiu istniejącej zabudowy, a nie rozpraszaniu nowych terenów inwestycyjnych.
- W dalszych MPZP należy kontrolować rzeczywistą chłonność terenów przeznaczanych pod zabudowę.
- Nowa zabudowa powinna być lokalizowana w miejscach posiadających dostęp do drogi publicznej i możliwość obsługi infrastrukturą techniczną.
- Należy unikać zwiększania presji mieszkaniowej na tereny dolinne, podmokłe, leśne, rolne klas I–III, zmeliorowane, krajobrazowo eksponowane oraz położone w sąsiedztwie ujęć wody.
- Należy ograniczać lokalizację funkcji mieszkaniowych w sąsiedztwie terenów drogowych, terenów usługowych, gospodarczych i obsługi komunikacji, drogi krajowej nr 10 oraz innych źródeł hałasu i wibracji.
- W sąsiedztwie zabytków i obiektów ujętych w ewidencjach konserwatorskich rozwój zabudowy powinien respektować skalę, ekspozycję i kontekst krajobrazowy.

Bilans zapotrzebowania i chłonności wykonano na podstawie powierzchni stref z pliku GML oraz obliczonych wskaźników 50,0 os./ha dla SW, 25,0 os./ha dla SJ i 2,5 os./ha dla SZ. Każda późniejsza zmiana powierzchni stref mieszkaniowych wymaga ponownego przeliczenia.

Uzasadnienie zostało uzupełnione o dane i wnioski z Opracowania ekofizjograficznego oraz Prognozy OŚ. Dane powierzchniowe stref planistycznych i OUZ oraz bilans ZAP i chłonności zsynchronizowano z plikiem GML z dnia 21 lipca 2026 r. Do końcowej aktualizacji pozostają dane zależne od dalszych zmian projektu, w szczególności aktualny zasięg MPZP, lasów, gruntów rolnych klas I-III i ewentualnych terenów zamkniętych.

Ustalenia kontrolne wynikające z GML

Plik GML projektu planu ogólnego zweryfikowano w zakresie liczby i powierzchni stref planistycznych, liczby i powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy oraz podstawowej poprawności geometrii. W wersji z dnia 21 lipca 2026 r. stwierdzono 705 stref planistycznych i 124 obiekty OUZ, bez istotnych luk i nakładania się stref. Relacje z MPZP, terenami zamkniętymi, lasami, gruntami rolnymi klas I-III oraz pozostałymi ograniczeniami przestrzennymi należy kontrolować przy każdej kolejnej wersji projektu.

Powierzchnię administracyjną gminy, powierzchnię obszaru objętego ustaleniami planu ogólnego oraz ewentualne różnice wynikające z geometrii źródłowych należy potwierdzić na podstawie danych GIS prowadzonych w układzie EPSG:2178.

Przy każdej późniejszej zmianie GML, po uzgodnieniach albo konsultacjach społecznych, należy ponownie sprawdzić spójność części opisowej, tabelarycznej i graficznej, w szczególności w zakresie zgodności OUZ z algorytmem i lokalnymi uwarunkowaniami, granic MPZP, terenów zamkniętych, lasów oraz gruntów rolnych klas I-III.

6. OŚWIADCZENIE SPORZĄDZAJĄCEGO PROJEKT PLANU OGÓLNEGO

Oświadczam, że spełniam wymagania określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, zm. Dz.U. z 2026 r. poz. 781) do sporządzenia projektu aktu planowania przestrzennego, w tym projektu planu ogólnego gminy.
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Data sporządzenia projektu planu ogólnego: lipiec 2026r.

ZESPÓŁ URBANISTÓW:

Imię i nazwisko, funkcja	Podpis
mgr inż. arch. Zbigniew DĄBROWSKI - kierownik zespołu Dyplom nr 10689 i 13098 WSEiZ w Warszawie	
inż. arch. Klaudia DĄBROWSKA - członek zespołu Dyplom nr 17464 ATA w Warszawie	