

**UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO
GMINY SADOWNE**



Część tekstowa

Sadowne, maj 2026 r.

Plan ogólny dla Gminy Sadowne sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Sadowne Nr LVIII/349/2024 z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Sadowne.

Zapisy art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) nakładają obowiązek posiadania planu ogólnego dla gminy. W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy Sadowne zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozwiązania, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które szczegółowo opisano w niniejszym uzasadnieniu. Do uzasadnienia dołączono załącznik graficzny. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) zmienionego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne Gminy Sadowne.

I. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY (ART. 13B PKT 3 LIT. A USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na terenie Gminy Sadowne występują zarówno obszarowe jak i punktowe formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

Obszarowe formy ochrony przyrody to:

- obszary Natura 2000,
- Nadbużański Park Krajobrazowy,
- rezerwat przyrody – Mokry Jegiel,
- użytki ekologiczne.

Punktowe formy ochrony przyrody występują w formie pomników przyrody pojedynczych bądź grupy drzew.

Na terenie gminy Sadowne znajdują się dwa obszary Natura 2000:

- Ostoja Nadbużańska (PHL40011),

- Dolina Dolnego Bugu (PLB140001).

Ostoja Nadbużańska (PLH40011) zajmuje północną część obszaru gminy. Powierzchnia Ostoi Nadbużańskiej wynosi 46 036,74 ha, z czego 3 054, 84 ha znajduje się na terenie gminy Sadowne. Obszar został powołany w ramach specjalnego obszaru ochrony siedlisk i zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 roku. Obejmuje odcinek doliny Bugu od ujścia Krzyny do Jeziora Zegrzyńskiego. Większość doliny pokrywają ekstensywnie użytkowane pastwiska. Obszary bagienne są usytuowane głównie przy ujściach rzek, dopływów Bugu oraz wokół pozostałych fragmentów dawnych koryt rzecznych. Pierwsza terasa rzeki obfituje w starorzeczca, zróżnicowana pod względem wielkości, głębokości i stopnia porośnięcia przez roślinność wodną. Szczególnie cenny jest także kompleks nadrzecznych lasów o zachowanym naturalnym charakterze oraz szereg zbiorowisk łąkowych i związanych z siedliskami wilgotnymi, typowo wykształconych na dużych powierzchniach. 16 rodzajów siedlisk z tego obszaru znajduje się w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Stwierdzono tu występowanie 21 gatunków z II Załącznika Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Jest to jeden z najważniejszych obszarów dla ochrony ichtiofauny w Polsce. Obejmuje ona 10 gatunków ryb z II Załącznika Dyrektywy Rady 92/43/EWG, z kozą złotawą i kielbkiem białopłetwym. Stanowiska rzadkich gatunków roślin w tym 2 gatunki z II Załącznika Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Dla obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Ostoja Nadbużańska PLH140011, obowiązuje Plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 5 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8654).

Dolina Dolnego Bugu (PLB140001) zajmuje obszar 74 309,92 ha, z czego 7 292,44 ha znajduje się w północnej części gminy Sadowne. Jest to obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnego Bugu na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21.07.2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Obszar obejmuje ok. 260 km odcinek doliny Bugu od ujścia Krzyny do Jeziora Zegrzyńskiego. Koryto Bugu jest w większości niezmienione przez człowieka, pozostały tu liczne, piaszczyste wyspy, nagie lub porośnięte wierzbowymi lub topolowymi łęgami nadrzeczными, wzdłuż rzeki występują dobrze rozwinięte zarośla wierzbowe. Jest to ostoja ptasia o randze europejskiej E 51. Występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 6 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Bardzo ważna ostoja ptaków wodno-błotnych. Jedno z nielicznych w Polsce stanowisk łąkowych gadożera, do niedawna jedno z nielicznych w Polsce stanowisk kulona. Dodatkowo, dalsze ograniczenia w zagospodarowaniu wprowadzane są z uwagi na zadania ochronne, planowane w obrębie wyznaczonych na terenie gminy obszary Natura 2000, dotyczy to w szczególności obszarów łąkowych w północnej części gminy, w miejscowościach Morzyczyn Włociański, Szykarzyzna, Wilczogęby, Zarzетка, Zalesie, Złotki.

W zakresie zadań ochronnych dla obszaru Dolina Dolnego Bugu obowiązują zarządzenia RDOŚ w Warszawie, Białymstoku i Lublinie dnia 5 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB 140001 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 9006), zmienione zarządzeniem z 5 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r., poz. 7343).

Rozwiązania przestrzenne przewidziane w projekcie planu ogólnego wprowadzają na obszarach Natura 2000 wielkopowierzchniowe strefy otwarte (SO). Ograniczono rozwój zabudowy poprzez korektę granic i zmniejszenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Wyznaczono głównie tereny istniejących siedlisk rolniczych oraz istniejących budynków mieszkalnych. Strefy usług wprowadzono w niewielkim zakresie w której towarzyszą zabudowie mieszkaniowej lub są to tereny na których mogą być zrealizowane gminne inwestycje celów publicznych na strefach usługowych (SU) bądź strefie zieleni i rekreacji (SN). Dla wszystkich stref ustalono wskaźnik zagospodarowania terenu gwarantujące ochronę przyrody obszarów.

Nadbużański Park Krajobrazowy obejmuje obszar całej gminy Sadowne. Został utworzony Rozporządzeniem Nr 36/93 Wojewody Siedleckiego dnia 30 września 1993 roku. Dodatkowo od dnia 1 stycznia 2010 roku wraz z czterema innymi parkami tworzy Mazowiecki Zespół Parków Krajobrazowych (Uchwała Nr 201/09 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2009 roku). Jest położony równoleżnikowo park przez 120 km rzeki Bug i 40 km Narwi. Zajmuje powierzchnię 73 732,30 ha (113 671,70 z otuliną). Głównym walorem parku jest dolina Bugu z licznymi starorzeczami, stromymi skarpami i wyspami. Nadrzeczne tereny to kontrast wielu środowisk: suche piaszczyste wydmy graniczą z torfowiskami, a podmokłe lasy łęgowe z borami sosnowymi. Zachowało się tu jeszcze sporo cennych lasów łęgowych. Wśród flory w dolinie dolnego Bugu, znaleźć można m.in. wawrzynka wilczełyko, dostojną lilię złotogłów, naparstnicę zwyczajną oraz storczyka kukawkę. Królestwo fauny reprezentują głównie zwierzęta leśne: łosie, jelenie, sarny, dziki, borsuki i lisy, a także ze względu na liczne obszary podmokłe i rozlewiskowe bobry i wydry. Największą jednak grupę zwierząt reprezentowaną przez około 200 gatunków stanowią ptaki, w gminie Sadowne stwierdza się lub przewiduje występowanie nawet 150 gatunków ptaków objętych ochroną prawną.

Zakres i stopień dopuszczalnych przekształceń terenu objętego ww. formą ochrony w zakresie potencjalnego zainwestowania określa Uchwała Nr 121/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego im. Wojciecha Bogumiła Jastrzębowskiego z dn. 19 listopada 2024 r.). Celem ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego jest zachowanie w niewielkim stopniu przekształconego krajobrazu doliny rzeki Bug, zachowanie swobodnie meandrującej nizinnej rzeki oraz naturalnych form rzeźby terenu – dolin rzecznych, łąk zalewowych, wydm śródlądowych i kompleksów leśnych. Uchwała wskazuje na konieczność ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego stanowi akt prawa miejscowego, który należy uwzględnić przy sporządzaniu dokumentów planistycznych. Na obszarze Parku i jego otuliny obowiązuje konieczność dostosowania ustaleń planistycznych do zasad ochrony przyrody i krajobrazu.

Na obszarze Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zgodnie z paragrafem 3 ust. 1 ww. uchwały m.in. następujące zakazy:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz zabudowy w odległości do 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- zakaz przekształcania terenów podmokłych i łąk zalewowych,

- zakaz likwidacji zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
- zakaz wydobywania torfu i surowców mineralnych.

Zauważyć należy jednak, że zakaz wymieniony w tiret drugie, nie dotyczy: obszarów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w obowiązujących w dniu wejścia w życie ww. uchwały miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz budowy nowych obiektów budowlanych w granicach wyznaczonych przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m, pod warunkiem że odległość tej obwiedni nie będzie mniejsza niż 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, a także od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Przez zwartą zabudowę rozumie się zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, z wyjątkiem wyłącznie gospodarczych pomiędzy, którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, nie przekracza 100 m.

Dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje Plan Ochrony ustanowiony Rozporządzeniem nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Maz. z 2006 r., Nr 172 poz. 6757, z późn. zm.) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698).

Dla parku wyznaczono strategiczne cele ochrony:
w zakresie wartości przyrodniczych:

- zachowanie swobodnie meandrującej nizinnej rzeki Bug i jej doliny z dużą liczbą starorzeczy i odnóg oraz procesów morfogenetycznych kształtujących system ekologiczny doliny,
- zachowanie pozostałości dużych kompleksów leśnych oraz bogactwa ich szaty roślinnej obejmującej liczną grupę chronionych i rzadkich gatunków roślin i zbiorowisk roślinnych,
- zachowanie muraw psammofilnych i kserotermicznych oraz łągów nadrzecznych,
- zachowanie i poprawa możliwości trwałego i stabilnego funkcjonowania ekosystemów,
- stabilizowanie i wzbogacanie różnorodności biologicznej na poziomie ekosystemów, gatunków i genotypów, – przywracanie wartości przyrodniczych utraconych lub naruszonych w wyniku działalności człowieka,
- poprawa efektywności metod przyrody przez doskonalenie stosowanych metod i wprowadzanie nowych,
- sukcesywna poprawa stanu wszystkich komponentów środowiska, dzięki podejmowanym działaniom infrastrukturalnym.
- optymalizacja zasad korzystania z zasobów przyrody w warunkach gospodarczego użytkowania terenu;

w zakresie wartości historycznych i kulturowych:

- zachowanie swoistego charakteru zabudowy wiejskiej,
- zachowanie tradycyjnych funkcji wsi oraz rozwój rękodzielnictwa ludowego,
- ochrona elementów dziedzictwa kulturowego;

w zakresie ochrony walorów krajobrazowych:

- zachowanie w niewielkim stopniu przekształconego krajobrazu rolniczego,

- zachowanie wysokich skarp erozyjnych wysoczyzn okalających rzeki Bug i Narew oraz tarasu nadzalewowego z licznymi parabolicznymi wydmiami.

Zgodnie z planem ochrony na obszarze Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego wyznaczono strefy funkcjonalno-przestrzenne:

A – strefa ochrony konserwatorskiej wprowadzona celem objęcia formami ochrony obszarów i obiektów o najcenniejszych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych oraz dla istniejących rezerwatów przyrody i użytków ekologicznych, którą tworzą:

- 1) AIR – istniejące rezerваты przyrody;
- 2) AIU – istniejące użytki ekologiczne;
- 3) APR – projektowane rezerваты przyrody lub powiększenie istniejących rezerwatów przyrody;
- 4) APU – projektowane użytki ekologiczne;
- 5) APZ – obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków.

B – strefy działań ochronnych:

- 1) BCS – strefa ochrony czynnej stabilizującej wprowadzona celem utrzymania istniejącej skali i sposobu użytkowania terenu, którą tworzą:

BCS I – strefa zachowania krajobrazu rolniczego, w tym mozaiki polno-łąkowo-leśnej;

BCS IA – strefa produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,

BCS IB – strefa produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i zagospodarowania rekreacyjnego;

- 2) BCS II – strefa zachowania harmonijnego krajobrazu kulturowego:

BCS IIA – strefa zachowania cennych wartości kultury,

BCS IIB – strefa osadnictwa wiejskiego;

- 3) BCS III - strefa zachowania krajobrazu leśnego, w tym dużych kompleksów leśnych

4) BCR – strefa ochrony czynnej renaturyzacyjnej wprowadzona celem przywrócenia wcześniej istniejących warunków rozwoju biotopów lub odtworzenia elementów krajobrazu kulturowego, którą tworzą:

BCR I – strefa renaturyzacji zdegradowanych ekosystemów hydrogenicznych;

BCR II – strefa rewaloryzacji techniczno-architektonicznej krajobrazu kulturowego;

5) BCK – strefa ochrony czynnej kreatywnej wprowadzona celem zmiany istniejącego stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez wywołanie ukierunkowanych i kontrolowanych procesów, którą tworzą:

BCK I – strefa kształtowania zróżnicowanej struktury wiekowej, gatunkowej i przestrzennej drzewostanów;

BCK II – strefa poprawy stosunków wodnych ekosystemów hydrogenicznych;

BCK III – strefa przeciwdziałania zmniejszaniu i fragmentacji terenów otwartych (łąkowych, torfowiskowych, murawowych) w wyniku samoistnej sukcesji lasu lub celowego zalesiania;

BCK IV – strefa przekształceń funkcjonalno-przestrzennych elementów krajobrazu kulturowego;

6) BCE – strefa ochrony czynnej eksperymentalnej wprowadzona celem sprawdzenia efektu aktywnej ochrony określonego elementu przyrody.

Na obszarze gminy Sadowne wyznaczono następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

Strefy ochrony konserwatorskiej:
AIR4 Rezerwat Mokry Jegiel
AIU użytki ekologiczne
APR5 Rezerwat florystyczny "Jezioro Kotło"

APU2/BCKIII1/BCKIII Torfianki na lewym tarasie zalewowym Bugu	
APU9 Ols koło miejscowości Orzełek	
Strefy działań ochronnych:	
BCE1/BCKIII	BCKIV22
BCKI	BCKIV23
BCKIII1	BCKIV24
BCKIII1/BCKIII	BCKIV3
BCKIII1/BCSIA	BCKIV6
BCKIII	BCKIV7
BCKIV1	BCKIV8
BCKIV10	BCKIV9
BCKIV11	BCRI/BCKIII
BCKIV12	BCSIA
BCKIV2	BCSIIA2

Lokalizacja przestrzenna stref funkcjonalno-przestrzennych została zaprezentowana na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

W strefach obowiązują zasady dotyczące zainwestowania - zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698).

W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne przestrzegając ww. granice stref parku krajobrazowego. Ustalono także wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów między innymi określono wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach zgodny z zasadami zainwestowania wskazanymi w planie ochrony parku. Większość gruntów pozostawia się w dotychczasowym naturalno rolnym bądź leśnym użytkowaniu stosując strefy otwarte (SO). Dodatkowo wyznacza się tereny głównie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i letniskowej. Ograniczono rozwój zabudowy poprzez korektę granic obszarów uzupełnienia zabudowy. Strefy usług wprowadzono w niewielkim zakresie w której towarzyszą zabudowie mieszkaniowej lub są to tereny na których mogą być zrealizowane gminne inwestycje celów publicznych na strefach usługowych (SU) bądź strefach zieleni i rekreacji (SN). Ustalenia planu ogólnego nie będą miały negatywnego wpływu na ochronę przyrody Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego oraz nie będą naruszać zakazów w nim obowiązujących. Szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, który w jeszcze większym stopniu może zagwarantować ochronę cennych obszarów przyrodniczych zostanie określony na etapie wprowadzania w życie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kolejnym terenem objętym obszarową formą ochrony przyrody jest rezerwat przyrody Mokry Jegiel, położony w lasach Nadleśnictwa Łochów, na płn. – wsch. od Sadownego. Jest to rezerwat faunistyczny utworzony w 2002 roku na podstawie Rozporządzenia Nr 62 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody pod nazwą "Mokry Jegiel". Jego powierzchnia wynosi 116,13 ha. Celem ochrony jest zachowanie siedlisk przyrodniczych o charakterze zbiorowisk borowych, olsowych

i łągowych oraz wilgotnych łąk, będących miejscem występowania oraz gniazdowania wielu rzadkich gatunków ptaków. Wśród flory spotkać tu można m.in.: wielosił błękitny, nasięźrzał pospolity, goździk pyszny, selernica żyłkowana, czarcikęsik Kluka, wawrzynek wilczelyko, widłaki. Faunę reprezentują głównie ptaki, w tym: orlik krzykliwy, żuraw, samotnik, słonka, bekas, dudek, grubodziób zwyczajny, bocian czarny, potrzos. Dla rezerwatu obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Nr 50 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody Mokry Jegiel.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13), w granicach rezerwatu przyrody obowiązuje szereg zakazów. W szczególności należy tu wskazać na zakazy,

- budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody,
- chwytania lub zabijania dziko występujących zwierząt, zbierania lub niszczenia jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych zwierząt, umyślnego płoszenia zwierząt kręgowych, zbierania poroży, niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu,
- pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzenia roślin oraz grzybów,
- użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzenia, zanieczyszczenia i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody;
- zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów,
- stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów,
- ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem szlaków i tras narciarskich wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody - przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
- ruchu pojazdów poza drogami publicznymi oraz poza drogami położonymi na nieruchomościach stanowiących własność parków narodowych lub będących w użytkowaniu wieczystym parków narodowych, wskazanymi przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
- zakłócania ciszy,
- wprowadzania gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, bez zgody ministra właściwego do spraw środowiska.

Obszar rezerwatu wyznaczono w strefie terenów otwartych (SO).

Dodatkowo na obszarze gminy Sadowne znajduje się 5 użytków ekologicznych. Charakterystykę przedstawiono w tabeli, dla których obowiązują zakazy wymienione w art. 45 ust. 1 o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13).

Nazwa użytku	Cele ochrony	Powierzchnia [ha]	Położenie
użytek 490	bagno	5,25	obręb Orzełek, działka ew. nr 1279, 1280
użytek 491	bagno i zbiornik wodny	27,6	obręb Zieleniec, działka ew. nr 886, 889
użytek 492	bagno	6,85	obręb Zieleniec, działka ew. nr 861, 857
użytek 493	bagno	4,02	obręb Zieleniec,

			działka ew. nr 893
„Wydm y zielenieckie”	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	9,22	obręb Zieleniec, działka ew. nr 888

Ponadto ochroną objęto pomniki przyrody zgodnie z Rozporządzeniem nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 roku w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu węgrowskiego oraz z późniejszymi uchwałami Rady Gminy Sadowne ws. pomników przyrody. Na terenie gminy Sadowne znajdują się 53 pomniki przyrody (35 pojedynczych drzew i 18 grup drzew). Dla których także obowiązują zakazy wymienione w art. 45 ust. 1 o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13).

Przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o randze regionalnej: Dolina Dolnego Bugu (GKPnC-4) i Puszcza Biała (GKPnC-1). Funkcje korytarzy ekologicznych są kluczowe dla utrzymania spójności i równowagi ekosystemów. utrzymanie ciągłości procesów przyrodniczych. Umożliwiają migrację i rozprzestrzenianie się gatunków zwierząt i roślin, zapewniają wymianę genetyczną między populacjami, co zapobiega ich izolacji i osłabieniu, pozwalają na kolonizację nowych terenów przez gatunki, np. po zniszczeniu siedlisk, stanowią drogi ewakuacji gatunków w przypadku zmian środowiskowych. Korytarze ekologiczne są elementami systemu przyrodniczego, łączą izolowane ekosystemy w spójną sieć integrują obszary chronione (np. parki krajobrazowe, rezerваты, obszary Natura 2000),

Lokalizacja przestrzenna form ochrony przyrody została zaprezentowana na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia. Dane lokalizacyjne zostały pozyskane z bazy danych GDOŚ, aktualnej na sierpień 2025 r.

W gminie występują również obszary cenne przyrodniczo, nie objęte ww. formami ochrony prawnej, a zalicza się do nich lasy ochronne glebo- i wodochronne (zajmują powierzchnię ok. 769 ha) i spełniają funkcje ochronne w środowisku, polegające na zabezpieczeniu niestabilnych utworów geologicznych (wydm y eoliczne), a także ochronę zasobów wodnych, na obszarach zabagnionych i torfowisk, położonych na gruntach leśnych.

Ustalenia planu ogólnego wprowadzają ochronę i zachowanie w zagospodarowaniu obszarów cennych przyrodniczo poprzez ustanowienie w większości stref otwartych (SO). Ustalenia planu ogólnego nie wpłyną negatywnie obszarów chronionych przyrodniczo, na drożność korytarzy ekologicznych czy prowadzenie zaplanowanych działań ochronnych. Ochrona pomników przyrody z uwagi na bardzo ogólny charakter planu ogólnego, będzie mogła zostać wprowadzona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których wskazane zostaną szczegółowe zasady ich ochrony poprzez określenie zasad zagospodarowania ich bezpośredniego sąsiedztwa. Będzie mogła obejmować zakaz podejmowania działań mogących skutkować negatywnym wpływem na cel ich ochrony oraz nakaz zastosowania przepisów odrębnych dotyczących ich czynnej ochrony.

Podstawowy zakres ochrony zasobów zbiornika wód podziemnych ogranicza się w planowaniu przestrzennym do uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony, a przypadku planu miejscowego również do wprowadzenia ustaleń w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Przyjęte rozwiązania planistyczne muszą uwzględniać ryzyka przenikania

zanieczyszczeń do wód gruntowych, poprzez właściwą analizę uwarunkowań geologicznych obszaru. Umocowanie prawnie zakresu planu ogólnego uniemożliwia wprowadzenie do niego ustaleń bezpośrednio odnoszących się do ochrony zasobów zbiorników wód podziemnych, ale zachowuje wpływ pośredni. Działanie najbardziej racjonalne to ograniczenie możliwości rozpraszania zabudowy i skoncentrowanie docelowych układów urbanistycznych, w sposób ułatwiający ich uzbrojenie w infrastrukturę wodno – kanalizacyjną i tym samym minimalizowanie zagrożeń skutkujących zanieczyszczeniem środowiska wodnego. Istotnym działaniem planistycznym w ochronie zasobów wodnych jest również ograniczenie zmian zagospodarowania terenów odpowiedzialnych za retencję wód opadowych lub roztopowych, tj. terenów zabagnionych (starorzeczy i zagłębień bezodpływowych) oraz obszarów trwałych mających tendencję do stagnacji wód, szczególnie wilgotnych łąk. Zasada ta została w pełni uwzględniona w fazie wyznaczania stref planistycznych.

Podstawowe obszary odpowiedzialne za retencje wody czyli doliny rzek zostały zakwalifikowane do stref otwartych (SO). Podobne zasady projektowe mają również zastosowanie ochrony jednolitych części wód powierzchniowych wyznaczonych na podstawie Planów gospodarowania wodami.

Zagospodarowanie przestrzenne na obszarze Gminy Sadowne nie może negatywnie wpłynąć na osiągnięcie celów środowiskowych określonych dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych jakimi są np. dobry stan chemiczny. Gmina leży w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd, nr 55). Główny poziom wodonośny gminy związany jest z piętnem czwartorzędowym. Cała JCWPd nr 55 ma powierzchnię 9 395,7 km² i obejmuje fragmenty województw: mazowieckiego, podlaskiego i lubelskiego.

Cały teren gminy położony jest w obrębie trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych - Subniecka Warszawska (zbiornik GZWP nr 215). Jest to zbiornik związany z utworami kredowymi, wypełniony utworami paleogeńsko-neogeńskimi i plejstoceniowymi o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych na poziomie 250 tys. m³/dobę i średniej głębokości ujęć wynoszącej 160,0 m. Dodatkowo zachodnia część gminy znajduje się w północnowschodniej części GZWP 215A – Subniecka Warszawska, część centralna. Jest to zbiornik związany z utworami kredowymi, wypełnione utworami paleogeńsko-neogeńskimi i plejstoceniowymi o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych na poziomie 145 tys. m³/dobę, przy średniej głębokości ujęć 180,0 m. Zbiorniki te wydzielono dla trzeciorzędowego piętra wodonośnego, do tej pory nie zostały udokumentowane. Jako potencjalne źródło zanieczyszczeń wód podziemnych wymienia się zanieczyszczenia azotanami pochodzącymi z intensywnie prowadzonej gospodarki rolniczej oraz wpływ w obszarach występowania presji antropogenicznej. Zjawisko to jest szczególnie istotne w obszarach płytkiego zalegania obszarów wodonośnych. Ograniczanie ekspozycji na ww. zanieczyszczenia osiąga się m.in. poprzez planowe i świadome gospodarowanie przestrzenią. W tym celu Plan Ogólny wskazuje na potrzebę zabezpieczenia obszarów buforowych w rejonach płytkiego zalegania wód gruntowych. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza jest głównym dokumentem planistycznym w zakresie gospodarowania wodami na tym obszarze dorzecza. Stanowi on również podstawę do podejmowania decyzji kształtujących stan zasobów wodnych na obszarze dorzecza i zasady gospodarowania nimi. Służy także koordynowaniu działań mających na celu osiągnięcie lub utrzymanie co najmniej dobrego stanu wód oraz ekosystemów od wód zależnych, poprawę stanu zasobów wodnych, poprawę możliwości

korzystania z wód, zmniejszenie ilości wprowadzanych do wód lub do ziemi substancji mogących negatywnie oddziaływać na wody.

2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁ (ART. 13B PKT 3 LIT. B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W granicach Gminy Sadowne występują obszary zagrożenia powodziowego. Są to obszary w sąsiedztwie głównych rzek, w międzywał, które są najbardziej narażone na wezbranie i wylanie wód.

Tereny zagrożone wystąpieniem powodzi:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt. 6c ustawy prawo wodne):
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat

Obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi zlokalizowane są przede wszystkim na terenie obrębów położonych na północy gminy.

Na terenie gminy znajdują się wały przeciwpowodziowe, zapewniające bezpieczeństwo podczas wylewów rzeki Bug.

Ustalenia planu ogólnego zakazują powstania nowej zabudowy na ww. terenach poprzez objęcie ich strefą terenów otwartych (1SO i 4SO).

3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH (ART. 13B PKT 3 LIT. C USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na terenie gminy Sadowne występują obszary melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, których ewidencję prowadzi Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim. W gminie działa również gminna Spółka Wodna Sadowne, której przedmiotem działania jest wykonanie i utrzymanie urządzeń melioracji wodnych, prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej na terenie jej działania, w tym ochrona wód przed zanieczyszczeniami, propagowanie prawidłowego wykorzystania gruntów zmeliorowanych, udzielanie członkom pomocy w sprawach związanych z melioracjami i gospodarką wodną.

Podstawową funkcję regulacyjną co do ilości wody w środowisku pełnią lokalne rowy i ciekły wodne. Zagospodarowanie tych obiektów służy zatrzymywaniu wody w środowisku – ograniczenie prac podczyszczających, występuje naturalistyczny charakter wielu cieków wraz z otoczeniem w formie zadrzewień i zakrzewień. Część cieków może wypełniać również tradycyjne funkcje melioracyjne, tj. Odprowadzać nadmiar wody z terenów, w celu polepszenia ich właściwości i umożliwienia prowadzenia efektywnej gospodarki rolnej.

Obiekty te znajdują się przede wszystkim w wyznaczonych w planie strefach otwartych (SO), ewentualnie strefach produkcji rolniczej (SR). Podstawową funkcją w strefie otwartej są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny wód, tereny zieleni naturalnej i tereny lasów. Dla stref produkcji rolniczej przyjęto w dodatkowym profilu funkcjonalnym również tereny wód. Przyjęcie takiej funkcji umożliwia zachowanie funkcjonalności urządzeń melioracyjnych bez zmian lub dokonanie ich przebudowy w razie potrzeby. Ewentualna budowa, przebudowa, likwidacja lub skanalizowanie urządzeń melioracyjnych będzie odbywać się na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087, ze zmianami). Szczegółowość tych działań wyklucza możliwość zastosowania ich w sporządzanym planie ogólnym, szczególnie w zakresie przepisów określających profil funkcjonalny stref planistycznych oraz możliwych do zastosowania w planie ogólnym ustaleń określających sposób zagospodarowania wyznaczonych stref planistycznych. Przepisy te mogą być zastosowane w przypadku sporządzania bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego, tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY (ART. 13B PKT 3 LIT. D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na obszarze Gminy Sadowne nie występują zaewidencjonowane obszary osuwiskowe i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego i faktycznego.

5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY (ART. 13B PKT 3 LIT. E USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Gmina Sadowne posiada zorganizowane systemy wodociągowe, które zapewniają dostawę wody do jednostek osadniczych zlokalizowanych na jej obszarze. System zaopatrzenia w wodę gminy Sadowne oparty jest dwóch Stacjach Uzdatniania Wody zlokalizowanych na terenie gminy Sadowne oraz jednej w gminie Stoczek.

1. Stacja Uzdatniania Wody we wsi Ocięte (gmina Sadowne).
2. Stacja Uzdatniania Wody we wsi Złotki (gmina Sadowne).
3. Stacja Uzdatniania Wody w Starych Lipkach (gmina Stoczek).

Na terenie gminy system poboru wody bazuje na ujęciach wód podziemnych z piętra czwartorzędowego. Stacja Uzdatniania Wody we wsi Ocięte zasila w wodę północną i zachodnią część Gminy Sadowne w tym miejscowości tj.: Sadowne, Ocięte, Grabiny, Wilczogęby, Sojkówek, Rażny, Zalesie, Krupińskie, Płatkownica, Sadoleś, Szykarzyzna, Zarzetka, Morzyczyn Włociański i Morzyczyn Włoki. Stacja Uzdatniania Wody we wsi Złotki zasila w wodę poszczególne miejscowości: Złotki, Kołodziej Rybie, Kołodziej, Bojewo, Sokółkę, Orzelek. Stacji Uzdatniania Wody w Starych Lipkach zasila w wodę miejscowość Zieleniec.

Wskazane powyżej ujęcia wód nie posiadają ustanowionych stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Dla przedmiotowych ujęć wody nie ustanowiono stref ochronnych.

W sporządzanym planie ogólnym wprowadzono strefy infrastruktury (SI) obejmujące obiekty ujęć wód wraz z terenem przyległym, obejmującym strefę ochrony bezpośredniej.

6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH (ART. 13B PKT 3 LIT. F USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na obszarze Gminy Sadowne nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI (ART. 13B PKT 3 LIT. G USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na obszarze Gminy Sadowne nie występują tereny górnicze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI (ART. 13B PKT 3 LIT. H USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Sadowne znajdują się dwa udokumentowane złoża kopalin:

- Sadowne – powierzchnia udokumentowanego złoża 21,692 ha,
- Sadowne I – powierzchnia udokumentowanego złoża 6,796 ha.

Na terenie powyżej wskazanych złóż kopalin nie wyznacza się terenów do eksploatacji. Pozostają one w dotychczasowym sposobie użytkowania terenu.

W sporządzanym planie ogólnym wcielono je do strefy otwartej (SO).

9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ (ART. 13B PKT 3 LIT. I USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Gmina Sadowne nie ma statusu uzdrowiska. W jego granicach nie wyznaczono obszarów ochrony uzdrowiskowej. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ (ART. 13B PKT 3 LIT. J USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W Gminie Sadowne zabytkami podlegającymi ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r.

poz. 1292) są obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków i zabytki archeologiczne zaewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP. Dodatkowo obiekty podlegające ochronie na podstawie cytowanych przepisów to również zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Zarządzeniem nr 16/2019 z dnia 25 stycznia 2019 r. Wójt Gminy Sadowne przyjął Gminną Ewidencję Zabytków Gminy Sadowne.

Na terenie Gminy Sadowne znajdują się 3 zabytki nieruchome i 1 zabytek ruchomy wpisane do rejestru prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr wpisu do rejestru zabytków (data)
1	MORZYCZYN WŁOŚCIAŃSKI	Komora celna	Nr rej. A-341 z 30.12.1983 r.
2	SADOWNE	Zespół kościoła: kościół plebania	Kościół: A- 230/949 z 10.04.1972 plebania A-340 z 30.12.1983 r.
3	SADOWNE	budynek dawnej piekarni Leona i Marianny	Nr rej. A-1539 z 12.11.2019 r.

Obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków ruchomych:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr wpisu do rejestru zabytków (data)
1	ZALESIE	Kapliczka św. Jana Nepomucena	rej. zab. rucho mych B- 152/7 8

Orientacyjna lokalizacja zabytków nieruchomych została wskazana w załączniku graficznym do uzasadnienia.

W gminie znajduje się 28 zabytków uwzględnionych w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych, których wykaz przedstawia poniższa tabela:

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	DATOW.
1.	BOJEWO	Dom (chałupa) nr 3, ob. nr 4	pocz. XX w.
2.	BOJEWO	Dom (chałupa) nr 34	pocz. XX w.
3.	GRABINY	Kapliczka	2 poł. XIX w.
4.	GRABINY	Kapliczka przydrożna – krzyż żelazny	1883 r.
5.	KOŁODZIAŻ	Kapliczka przydrożna – krzyż żelazny	1906 r.
6.	KRUPIŃSKIE	Dom (chałupa) nr 17 ob. nr 14	1 cw. XX w.
7.	KRUPIŃSKIE	Młyn wodno-motorowy	2 poł. XIX w.
8.	MORZYCZYN WŁOŚCIAŃSKI	Komora celna ob. ruina	1806-1809
9.	MORZYCZYN WŁOŚCIAŃSKI	Dom (chałupa) nr 7	L. 30-te XX w.
10.	PŁATKOWNICA	Cmentarz ewangelicki	1 poł. XIX w.
11.	PŁATKOWNICA	Młyn	pocz. XX w.
12.	RAŻNY	Kapliczka przydrożna – krzyż żelazny	1883 r.
13.	SADOWNE	Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela	1906-1909
14.	SADOWNE	Plebania przy kościele parafialnym p.w. św. Jana Chrzciciela	1828 r.

15.	SADOWNE	Dom	lata 30-te XX w.
16.	SADOWNE	Dom nr 13	lata 20-te XX w.
17.	SADOWNE	Dom	lata 30-te XX w.
18.	SADOWNE	Piekarnia	lata 20-30-te XX w.
19.	SADOWNE	Mogiła „na Draku” poświęcona Żydom i Polakom pomordowanym w 1943 r. przez Niemców	1943 r.
20.	SADOWNE	Kapliczka Matki Boskiej	pocz. XX w.
21.	SADOWNE	Pomnik Tadeusza Kościuszki	1917 r., 2017 r.
22.	SADOWNE	Cmentarz parafialny	pocz. XX w.
23.	SOJKÓWEK	Cmentarz ewangelicki	II poł. XIX w.
24.	SOKÓŁKA	Dom (chałupa) nr 95 ob. nr 98	pocz. XX w.
25.	SOKÓŁKA	Dom (chałupa) nr 116 ob. nr 118	1925 r.
26.	SZYNKARZYŻNA	Kapliczka przydrożna	1904 r.
27.	SZYNKARZYŻNA	Dom (chałupa) nr 83 ob. nr 95	lata 30-te XX w.
28.	WILCZOGĘBY	Kapliczka przydrożna – krzyż żelazny	1937 r.

Łącznie na terenie gminy Sadowne zinwentaryzowano 75 stanowisk archeologicznych. Zdecydowaną większość stanowią ślady osadnictwa (tzw. stanowiska płaskie) — głównie pozostałości ceramiki, osad i miejsc bytowania ludności od pradziejów po okres współczesności. W Morzyczynie Włosciańskim znajduje się pozostałość fortyfikacji, datowanych na okres nowożytni. Dane źródłowe nie jako najstarsze możliwe do przyporządkowania do określonych kultur, wskazują zabytki z okresu kultury grobów kloszowych (wczesna epoka żelaza) w Płatkownicy.

Jedno stanowisko objęte jest ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków, położone w Morzyczynie Włosciańskim stanowisko obejmujące osadę, datowaną na okres pradziejów, objęte nr AZP 47-74:51, ID wg danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa: PL.1.9.ZIPOZ.NID_A_14_AR.43355. Wszystkie stanowiska archeologiczne, niezależnie od stanu zachowania, objęte są ochroną prawną na podstawie art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W przypadku realizacji inwestycji na obszarze stanowiska AZP, konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych (wyprzedzających lub ratowniczych). Główne zagrożenia: orka głęboka, działalność inwestycyjna, nielegalne poszukiwania, eksploatacja kruszyw.

Lp	NAZWA	OBSZAR AZP	Numer stanowiska w obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	DATOWANIE	FUNKCJA
1	Bojany	047-074	55	7	współczesność	inna
2	Kołodział	049-075	2	1	nowożytność	ślad osadniczy
3	Mlecza	049-075	1	1	nowożytność	ślad osadniczy
4	Morzyczyn Włosciański	047-074	43	2	średniowiecze	osada
5	Morzyczyn Włosciański	047-074	52	11	średniowiecze	wieś
6	Morzyczyn Włosciański	047-074	48	7	epoka żelaza	osada
7	Morzyczyn Włosciański	047-074	53	12	epoka kamienia	obozowisko
8	Morzyczyn Włosciański	047-074	49	8	pradzieje	ślad osadniczy
9	Morzyczyn Włosciański	047-074	50	9	epoka żelaza	miejsce produkcji
10	Morzyczyn Włosciański	047-074	44	3	epoka żelaza	ślad osadniczy
11	Morzyczyn Włosciański	047-074	46	5	epoka żelaza	ślad osadniczy
12	Morzyczyn Włosciański	047-074	47	6	epoka żelaza	osada
13	Morzyczyn Włosciański	047-074	41	1	epoka żelaza	ślad osadniczy
14	Morzyczyn Włosciański	047-074	45	4	średniowiecze	ślad osadniczy
15	Morzyczyn Włosciański	047-074	51	10	nowożytność	osada

16	Morzyczyn Włosciański	047-074	56	13	nowożytność	fortyfikacje
17	Odcięte	048-074	3	1	średniowiecze	śląd osadniczy
18	Odcięte	048-074	4	2	nowożytność	śląd osadniczy
19	Płatkownica	047-074	31	4	nowożytność	osada
20	Płatkownica	047-074	27	1	epoka żelaza	osada
21	Płatkownica	047-074	33	6	epoka kamienia	osada
22	Płatkownica	047-074	32	5	średniowiecze	osada
23	Płatkownica	047-074	34	7	epoka brązu	śląd osadniczy
24	Płatkownica	047-074	30	3	średniowiecze	osada
25	Płatkownica	047-074	39	12	epoka kamienia	obozowisko
26	Płatkownica	047-074	40	13	pradzieje	śląd osadniczy
27	Płatkownica	047-074	37	10	nowożytność	osada
28	Płatkownica	047-074	42	14	średniowiecze	osada
29	Płatkownica	047-074	29	2	nowożytność	osada
30	Płatkownica	047-074	35	8	epoka żelaza	osada
31	Płatkownica	047-074	36	9	nowożytność	osada
32	Płatkownica	047-074	38	11	epoka brązu	cmentarzysko
33	Raźny	048-073	11	6	nowożytność	śląd osadniczy
34	Raźny	048-073	10	5	nowożytność	osada
35	Sadoleś	048-074	12	4	pradzieje	śląd osadniczy
36	Sadoleś	048-074	10	2	pradzieje	śląd osadniczy
37	Sadoleś	048-074	11	3	średniowiecze	śląd osadniczy
38	Sadowne	048-074	6	1	nowożytność	śląd osadniczy
39	Sadowne	048-074	7	2	pradzieje	śląd osadniczy
40	Sojkówek	048-074	9	3	epoka kamienia	śląd osadniczy
41	Sojkówek	048-074	8	2	epoka brązu	śląd osadniczy
42	Sojkówek	048-074	5	1	pradzieje	śląd osadniczy
43	Sokółka	049-074	30	3	nowożytność	śląd osadniczy
44	Sokółka	049-074	31	4	średniowiecze	śląd osadniczy
45	Sokółka	049-074	29	2	średniowiecze	osada
46	Szynkarzyna	049-073	23	1	epoka kamienia	śląd osadniczy
47	Szynkarzyna	048-073	24	2	nowożytność	śląd osadniczy
48	Szynkarzyna - Brzóza	049-073	15	1	epoka kamienia	śląd osadniczy
49	Wilczogęby	047-074	28	3	epoka kamienia	osada
50	Wilczogęby	048-073	26	2	pradzieje	osada
51	Wilczogęby	048-073	25	1	pradzieje	osada
52	Wilczogęby	048-073	27	3	pradzieje	śląd osadniczy
53	Wilczogęby	047-073	6	1	średniowiecze	osada
54	Wilczogęby	047-073	7	2	średniowiecze	osada
55	Zalesie	048-073	22	5	epoka żelaza	osada
56	Zalesie	048-073	23	6	pradzieje	śląd osadniczy
57	Zalesie	048-073	21	4	epoka żelaza	osada
58	Zalesie	048-073	14	3	epoka brązu	cmentarzysko
59	Zarzetka	048-073	18	7	epoka brązu	osada
60	Zarzetka	048-073	12	2	nowożytność	śląd osadniczy
61	Zarzetka	048-073	15	4	epoka brązu	osada
62	Zarzetka	048-073	19	8	epoka brązu	śląd osadniczy
63	Zarzetka	048-073	20	9	średniowiecze	śląd osadniczy
64	Zarzetka	048-073	17	6	pradzieje	osada
65	Zarzetka	048-073	13	3	epoka żelaza	osada
66	Zarzetka	048-073	16	5	epoka żelaza	osada
67	Zieleniec	049-074	6	6	nowożytność	osada
68	Zieleniec	049-074	3	3	średniowiecze	śląd osadniczy
69	Zieleniec	049-074	4	4	nowożytność	osada
70	Zieleniec	049-074	1	1	nowożytność	osada
71	Zieleniec	049-074	9	9	nowożytność	osada
72	Zieleniec	049-074	2	2	nowożytność	osada
73	Zieleniec	049-074	5	5	nowożytność	osada
74	Zieleniec	049-074	7	7	nowożytność	osada
75	Zieleniec	049-074	8	8	nowożytność	śląd osadniczy

Na terenie Gminy Sadowne nie znajdują się obiekty mogące zaliczać się do dóbr kultury współczesnej.

Ochrona zabytków wpisanych do rejestru zabytków powinna obejmować nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ochrona zabytków archeologicznych obejmuje w pierwszej kolejności identyfikację miejsce ich występowania, a następnie ujawnienie ich w aktach planowania przestrzennego sporządzanych na szczeblu gminy. Następnie dla tak sprecyzowanych obszarów, obowiązuje nakaz wykonywania robót ziemnych albo prowadzenia zmian charakteru prowadzonej dotychczas działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Szczegółowe zasady ochronne przekraczają umocowanie prawne dotyczące planu ogólnego. Plan Ogólny w następstwie wykonanych analiz przestrzennych identyfikuje miejsca występowania tych obszarów i wskazuje ich lokalizację na załączniku do uzasadnienia, tak aby szczegółowe formy ich ochrony mogły zostać wprowadzone do planu miejscowego. W planie ogólnym możliwe jest jedynie przyporządkowanie terenów, na których znajdują się obiekty zabytkowe, do odpowiednich stref planistycznych, w sposób umożliwiający zachowanie ich funkcji, zabytkowej struktury przestrzennej oraz historycznej lokalizacji i historycznego rozplanowania przestrzennego. Działania projektowe w sporządzanym planie ogólnym objęły ograniczenie możliwości zmiany obecnej funkcji terenów, na których znajdują się zabytki, w sposób zagrażający zachowaniu ich wartości zabytkowych i historycznych. Do działań tych można zaliczyć także przyporządkowanie tym terenom profilu podstawowego i dodatkowego, w sposób ograniczający możliwość niepożądanych zmian sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie konserwatorskiej, a także parametry zabudowy na terenach sąsiadujących z zabytkami, czy wreszcie ustalenie lub usunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy, w rejonie zabytków, co też było wykonane w niniejszej uchwale, dążąc do docelowego uregulowania zagospodarowania obszarów objętych ochroną jako zabytki, w drodze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W fazie projektowej ochronę zabytków uwzględniono również poprzez przyporządkowanie terenom, na których znajdują się zabytki, odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych uniemożliwiających zmianę ich formy architektonicznej oraz istotną zmianę zagospodarowania działek, na których są posadowione. Wskaźniki i parametry urbanistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym zostały określone w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenie tych wskaźników nie tylko na dla terenów, na których posadowione są zabytki, ale również terenów sąsiednich uniemożliwi powstanie dominant przestrzennych przesłaniających obiekty zabytkowe lub uniemożliwiających powstanie wokół nich krajobrazów dysharmonijnych. Najmniejsze oddziaływanie planu ogólnego jest widoczne na ochronę zabytków archeologicznych. Ich ochrona odbywa się poprzez wykonanie odpowiednich badań przez fazą inwestycyjną. Przepisy prawa określające zakres planu ogólnego nie przewidują możliwości szczególnego potraktowania terenów, na których zlokalizowane są zabytki archeologiczne. Wyłączenie tych terenów ze stref inwestycyjnych ze względu na znajdujące się na nich zabytki archeologiczne nie ma uzasadnienia w przepisach ustawy o ochronie zabytków. Działanie takie może być również postrzegane jako utrudniające wykonanie badań archeologicznych, a więc potencjalnie negatywnie oddziałujące na stan wiedzy archeologicznej.

Inne niż opisane działania ochronne nie mają osadzenia w zakresie planu ogólnego, którego zakres rzeczowy określają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego

gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określających zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych.

11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE (ART. 13B PKT 3 LIT. K USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na terenie Gminy Sadowne nie występują obszary pomników zagłady, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 r. poz. 2120). Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE (ART. 13B PKT 3 LIT. L USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na obszarze Gminy Sadowne występuje tereny zamknięte, będące w użytkowaniu Polskich Kolei Państwowych: Kołodziej Rybie działka ewid. nr 120, Orzełek działka ewid. nr 1/1,1/2,1/3, Orzełek działka ewid. nr 1288, Sokółka działka ewid. nr 1, Zieleniec działka ewid. nr 829.

W projekcie planu ogólnego wprowadzono teren strefy komunikacyjnej (1SK) i wskazano wskaźniki zabudowy gwarantujące ochronę podstawowej funkcji terenu zapewnienia funkcji komunikacyjnej o znaczeniu ponadregionalnym.

13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA (ART. 13B PKT 3 LIT. M USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W gminie Sadowne nie wyznaczono umocowanych prawnie obszarów ograniczonego użytkowania. ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

Ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu stref planistycznych wynikają z ograniczeń obowiązujących ze względu na znajdujące się cmentarze. Od cmentarza obowiązują strefy sanitarne (do 50 m i od 50 m do 150 m) obowiązujące na podstawie przepisów Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576) i jej aktu wykonawczego jakim jest Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315). W granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Natomiast w strefie sanitarnej od cmentarza od 50 m do 150 m dopuszczalne jest zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociągową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody. W strefie tej nie może być zastosowane odstępstwo od zakazu realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć

indywidualnych. Wymienione ograniczenia nie powodują całkowitego zakazu realizacji obiektów budowlanych na terenach położonych w ich zasięgu. Przyjęte w sporządzanym planie ogólnym strefowanie stref planistycznych umożliwia zagospodarowanie terenów z zastosowaniem wskazanych ograniczeń. Ze względu na umocowany prawnie zakres planu ogólnego bezpośrednio zastosowanie tych ograniczeń jest możliwe w sporządzanych planach miejscowych. Ustaleniu planu ogólnego definiują lokalizację i zasięg przestrzenny istniejącego cmentarza (strefa SC) co umożliwia właściwe ukształtowanie planów miejscowych w przyszłości.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI (ART. 13B PKT 3 LIT. N USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na ponowne wykorzystanie wartości użytkowych terenu.

Nie wskazuje się także obszarów wymagających rehabilitacji, rekultywacji, remediacji.

Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia faktycznego.

15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI (ART. 13B PKT 3 LIT. O USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Program Rewitalizacji dla Gminy Sadowne na lata 2016-2026 został opracowany na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446). Jako obszar zdegradowany wybrano łącznie dziewięć sołectw znajdujących się na terenie gminy: Krupińskie, Ocięte, Orzełek, Sokółka, Sadowne, Kołodziej, Zarzetka, Morzyczyn Włociański oraz Kołodziej Rybie. Wizja obszarów rewitalizacji zakłada, że w 2026 r. obszary rewitalizacji zamieszkiwane będą przez aktywną i zintegrowaną społeczność, która chętnie korzysta z bogatej oferty spędzania wolnego czasu – oferty kulturalnej, sportowo-rekreacyjnej realizowanej zarówno przez gminę, jak i innych partnerów społeczno-gospodarczych. Obszary będą wyposażone w infrastrukturę społeczną odpowiadającą potrzebom mieszkańców, a także dzięki odpowiedniemu zagospodarowaniu przestrzeni publicznych mają oni swoje miejsca spotkań, gdzie realizowane są działania integrujące i budujące tożsamość lokalną. Natężenie problemów społecznych uległo zmniejszeniu, a zjawisko wykluczenia społecznego dotyczy znacznie mniejszego odsetka osób. Obszar cechują dobre warunki do rozwoju przedsiębiorczości i aktywni na lokalnym rynku pracy mieszkańcy. Osiągnięcie zakładanej wizji rewitalizacji będzie możliwe, jeżeli zostaną zrealizowane wyznaczone cele zawarte w programie rewitalizacji.

Gmina Sadowne nie posiada obszarów zdegradowanych i obszar rewitalizacji wyznaczonych na podstawie art 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia faktycznego.

16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ (ART. 13B PKT 3 LIT. P USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Organem umocowanym do wyznaczenia obszarów cichych, zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, ze zmianami) jest rada powiatu. Na etapie sporządzania planu ogólnego organ właściwy do wyznaczenia tych obszarów nie podjął stosownej uchwały w tym zakresie.

17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE (ART. 13B PKT 3 LIT. Q USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Całkowita powierzchnia gminy Sadowne wynosi 14 477 ha. Największą powierzchnię ma sołectwo Sadowne, zajmując ponad 1 215 ha, co stanowi ponad 8% powierzchni całej gminy. Nieznacznie mniejsze jest sołectwo Zieleniec (7,8%), a w dalszej kolejności Płatkownica (7,4%) i Morzyczyn Włociański (7,1%). Najmniejszą powierzchnią charakteryzują się sołectwo Krupińskie (1,9%) oraz Grabiny (2,0%).

Gmina Sadowne charakteryzuje się rolniczo-leśnym sposobem użytkowania terenu. Większość obszaru zajmują użytki rolne (ok. 67 % powierzchni gminy), z dominacją gruntów ornych (30%) i łąk trwałych (37%). Rolnictwo ma charakter ekstensywny, oparty na drobnych gospodarstwach indywidualnych. Znaczną część południowo-wschodniej części gminy zajmują kompleksy leśne, stanowiące około 25,9-26,79%¹ powierzchni.

Układ przestrzenny gminy tworzy mozaika pól uprawnych, łąk, lasów i dolin rzecznych, z zachowanym tradycyjnym charakterem rolniczo-leśnym.

Ochroną przed przeznaczeniem gruntów na cele nierolnicze objęte są grunty I, II i III klasy bonitacyjnej, Na terenie gminy nie występują grunty klas I i II, natomiast grunty rolne stanowiące użytki klasy III zajmują bardzo niewielką powierzchnię – 0,12% ogólnej powierzchni gminy. Gleby klasy III zlokalizowane są głównie w północnej części gminy. Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą.

Według ustawodawcy, na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności rolniczej. Przepis ten wskazuje ogólne przesłanki, jakimi powinien kierować się organ administracji publicznej, przeznaczając określone grunty na cele nierolnicze i nieleśne. Stanowi on swoiste wytyczne dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, w tym odnośnie do ograniczania skutków ujemnego oddziaływania na grunty. Grunty rolne i leśne są podstawą systemu powiązań przyrodniczych i zapewniają funkcje ekologiczne obszaru gminy. Pomimo dużego wykorzystania gruntów rolnych do produkcji rolniczej zachowane są też strefy niezagospodarowane stanowiące ostoje ekologiczne.

Na gruntach rolnych klas III nie dopuszczono rozwoju zabudowy zagrodowej i innej zabudowy związanej z produkcją rolniczą. Podobne działanie ochrony zostało zastosowane w przypadku gruntów leśnych, włączając w strefy otwarte również grunty już zadrzewione bądź zakrzaczone włączono zazwyczaj do stref otwartych. Tylko niewielkie enklawy lasów

¹ W zależności od źródła danych – GUS i PZGiK.

wcielono do obszarów uzupełnienia zabudowy w przypadkach kiedy przemawiały za tym względu ładu przestrzennego, w szczególności kształtowania zwartych układów zabudowy, i ustalono strefy z zabudową (SJ lub SZ).

18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ (ART. 13B PKT 3 LIT. R USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Na obszarze Gminy Sadowne nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Analiza sposobów zagospodarowania stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym wyklucza możliwość powstania nowych tego typu zakładów.

19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO (ART. 13B PKT 3 LIT. S USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Gmina Sadowne nie jest położona w pasie nadmorskim, wyznaczanie obszarów pasa nadbrzeżnego lub pasa technicznego nie ma uzasadnienia.

20. POLITYKA PRZESTRZENNĄ GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO (ART. 13B PKT 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Dokumentem strategicznymi określającymi dalszy rozwój gminy w wymiarze lokalnym jest strategia rozwoju. Strategia Rozwoju Gminy Sadowne na lata 2021-2030 jest narzędziem racjonalnego gospodarowania posiadanymi zasobami. Określa stan aktualny oraz docelowy poprzez wyznaczenie długofalowych kierunków rozwoju gminy oraz wskazanie działań, których realizacja przyczyni się do rozwoju priorytetowych dla niej obszarów. Strategia Rozwoju Gminy Sadowne stanowi załącznik do Uchwały Nr XLVIII.298.2022 Rady Gminy Sadowne z dnia 09 września 2022 r. Strategia sformułowała wizję gminy w sposób następujący:

„Obraz Gminy Sadowne 2025+ przedstawiają poniższe stwierdzenia:

- Sadowne to Gmina, która jest dobrym miejscem do zamieszkania i oferuje swoim mieszkańcom wysoką jakość życia,
- Sadowne to Gmina, która dba o rozwój społeczeństwa obywatelskiego i w której mieszkańcy mają szansę brać odpowiedzialność za swoje otoczenie, a celem władz jest zadbanie o potrzeby każdej grupy społecznej,
- Sadowne to Gmina, która charakteryzuje się rozwiniętą infrastrukturą techniczną oraz siecią powiązań komunikacyjnych,
- Sadowne to Gmina, która dba o tworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości oraz jest miejscem przyjaznym dla inwestorów,
- Sadowne to Gmina, w której mieszkańcy mają dostęp do edukacji i kultury na najwyższym poziomie oraz mają dostęp do opieki zdrowotnej i zaplecza sportowo-rekreacyjnego, Sadowne to Gmina, która wykorzystuje potencjał środowiska

przyrodniczego i tworzy bogatą ofertę dla przyjezdnych, którzy chcą aktywnie spędzić wolny czas.”

Cel główny Gminy Sadowne to rozwój zintegrowanego społeczeństwa lokalnego poprzez zapewnienie dogodnych warunków infrastruktury, kultury i edukacji dla mieszkańców, przy jednoczesnym zapewnieniu dynamicznego rozwoju gospodarczego z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Strategię wprowadzono na podstawie art.3 pkt.3, art.4 ust.1 i art.19 ust.3b ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz.U z 2021 r. poz.1057 ze zm.). Obowiązująca strategia nie została sporządzona w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw. Zauważa się, że po wygaśnięciu przepisów przejściowych określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), model funkcjonalno-przestrzenny stanowiący obligatoryjny element nowych strategii będzie uwzględniany jako uwarunkowanie przy sporządzaniu planu ogólnego (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz będzie on wymagany w celu uwzględnienia polityki przestrzennej gminy przy sporządzaniu planu miejscowego (art.15 tej samej ustawy). Przepisy te wejdą w życie 30 czerwca 2026 r.

Uwarunkowania rozwoju gminy na szczeblu ponadlokalnym wynikają ze strategii rozwoju województwa. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ została przyjęta uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa opracowanym w tej strategii Gmina Sadowne znalazła się w jednostce regionu siedleckiego, a jej cele w ramach "Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+" opierają się na rozwoju społeczno-gospodarczym, który uwzględnia specyfikę tego subregionu. W modelu tym region powiatu węgrowskiego został zakwalifikowany do regionów problemowych. Interwencja w OSI siedleckim zorientowana będzie na poprawę atrakcyjności inwestycyjnej podregionu, wzmacnianie postaw przedsiębiorczych i rozwój lokalnych rynków pracy poprzez wykorzystanie istniejącego potencjału i specjalizacji gospodarczych. Ważne jest też wzmacnianie zdolności obszaru do rozwoju nowych branż w celu dywersyfikacji gospodarki podregionu, zwłaszcza na obszarach wiejskich, aktywizacji zawodowej ludności i wzmocnienia bazy dochodowej samorządów lokalnych. Działania powinny koncentrować się na tworzeniu spójnej, skoordynowanej oferty inwestycyjnej obejmującej m.in. poprawę konkurencyjności przedsiębiorstw na rynkach krajowych i zagranicznych oraz zwiększenie dostępności uzbrojonych terenów inwestycyjnych. Atrakcyjność turystyczna, w szczególności obszarów w pasmach przyrodniczo-kulturowych, pozwala na rozwój konkurencyjnej oferty turystycznej. W podregionie niezbędne są także działania na rzecz rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej. Ze względu na problem zanieczyszczenia powietrza, ważne będzie także ograniczenie niskiej emisji z sektora komunalno- bytowego i transportowego.

Działania w OSI siedleckim skoncentrowane będą na wskazanych poniżej obszarach:

Wsparcie rozwoju gospodarczego obszaru poprzez:

- wzmacnianie wykształconych specjalizacji gospodarczych, m.in. sektora rolnego, przetwórstwa rolno-spożywczego, przemysłu maszynowego, metalowego i chemicznego,
- rozwój skoordynowanej oferty inwestycyjnej, w tym zapewnienie terenów inwestycyjnych i poprawę ich dostępności transportowej,
- rozwój infrastruktury turystycznej i promocję zintegrowanej oferty turystycznej.

Poprawa stanu środowiska poprzez:

- rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych,
- zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych,
- modernizację systemu gospodarki odpadami – wdrażanie gospodarki odpadami o obiegu zamkniętym.

Wyznaczone w sporządzanym planie ogólnym strefy planistyczne umożliwiają realizację działań interwencyjnych wskazanym w strategii rozwoju gminy i województwa.

21. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA (ART. 13B PKT 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, został przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. – Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180. Gmina Sadowne położona jest w:

- północno-wschodniej części województwa mazowieckiego,
- subregionie ostrołęcko-siedleckim,
- w strefie o charakterze rolniczym i przyrodniczo-turystycznym,
- w zasięgu obszaru funkcjonalnego doliny Bugu oraz Mazowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- na obszarze o niskim stopniu urbanizacji, dla którego dokument wskazuje kierunki rozwoju związane z:
 - poprawą dostępności transportowej,
 - wspieraniem rozwoju lokalnego (rolnictwo, turystyka, przetwórstwo rolne),
 - ochroną walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
 - wzmocnieniem sieci osadniczej z oparciem o ośrodki Węgrów i Ostrów Mazowiecka.

Plan zagospodarowania województwa zakłada realizację inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, na terenie gminy:

- uzęglowienie drogi wodnej E40 (połączenie Bałtyku z Morzem Czarnym);
- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej E75 nr 6 (Warszawa – Białystok),
- realizacja tras rowerowych:
 - wzdłuż linii kolejowej nr 6 – trasa nr 3 (średnicowa), o znaczeniu ponadregionalnym;
 - równoległe do drogi krajowej nr 50 – trasa uzupełniająca.

W wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę ww. uwarunkowania i kierunki rozwoju określone dla gminy w planie zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego. Strefy związane z zabudową i zainwestowaniem wyznaczone były na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącego zainwestowania, a obszary uzupełnienia zabudowy wraz z ich poszerzeniami wyznaczono z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo, obszarów zagrożenia powodziowego oraz gleb wysokich klas bonitacyjnych. Ustalenia planu ogólnego nie będą stały w sprzeczności z realizacją zadań inwestycyjnych, określonych w treści Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

22. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (ART. 13B PKT 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Nadrzędne powiązanie komunikacyjne gminy z regionem stanowi droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów – Ostrów Mazowiecka – Wyszaków – Mińsk Mazowiecki – Góra Kalwaria – Grójec – Mszczonów – Sochaczew – Łęczyca. DK50 jest południową i wschodnią obwodnicą Warszawy, przeznaczoną głównie dla ruchu ciężarowego. W rejonie gminy Sadowne droga przebiega z północy na południe i stanowi główną oś komunikacyjną gminy, zapewniając powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym.

Podstawowy układ drogowy stanowi 7 dróg powiatowych oraz drogi gminne łączące gminę z sąsiednimi jednostkami administracyjnymi. Uzupełniający układ dróg stanowią pozostałe publiczne drogi gminne oraz drogi gminne wewnętrzne nieposiadające kategorii dróg publicznych. Układ dróg publicznych w strefie zurbanizowanej gminy jest dobrze rozwinięty. Większość terenów jest uzbrojona w sieć wodno – kanalizacyjną.

Przez teren gminy przebiega magistralna linia kolejowa o znaczeniu państwowym E75, nr 6 relacji Warszawa – Białystok – Ełk – Trakiszki, należąca do krajowego systemu kolejowego. Na tej trasie odbywają się regularne połączenia pasażerskie oraz ruch towarowy. Linia zapewnia gminie bezpośrednie skomunikowanie z Warszawą.

W sporządzanym projekcie planu ogólnego zastosowano przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów które umożliwiają wyznaczenie terenów komunikacji jako odrębnych stref planistycznych tylko dla dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego i głównych (profil podstawowy) oraz zbiorczych (profil dodatkowy). Zastosowanie tych przepisów umożliwiło wyznaczenie stref planistycznych obejmujących podstawowe ciągi komunikacyjne gminy jako strefy komunikacyjne (SK).

Sieć wodociągowa w gminie jest bardzo dobrze rozwinięta. Gmina Sadowne posiada zorganizowane systemy wodociągowe, które zapewniają dostawę wody do większości jednostek osadniczych zlokalizowanych na jej obszarze. System zaopatrzenia w wodę Gminy Sadowne oparty jest na 3 komunalnych ujęciach wód podziemnych wraz ze stacjami uzdatniania wody (SUW).

Sieciowy system odprowadzania ścieków występuje jedynie w Sadowne. Ok 20% ogółu ludności gminy Sadowne korzysta z sieci kanalizacyjnej. Na obszarze gminy funkcjonuje oczyszczalnia ścieków w Sadownem. Obiekt powstał w roku 2011 i należy do oczyszczalni mechaniczno-biologicznych. Na pozostałym obszarze gminy nie ma zorganizowanej gospodarki ściekowej. Ścieki sanitarne z gospodarstw domowych odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych. Ponadto niektóre gospodarstwa domowe posiadają przydomowe oczyszczalnie ścieków, które umożliwiają bezpieczne odprowadzanie ścieków oczyszczonych z nieruchomości.

Gmina nie jest podłączona do krajowego systemu gazociągów. Brak również planów związanych z rozwojem sieci gazowniczej. Do momentu realizacji sieci gazowej przewiduje się, że w dalszym ciągu stosowane będą indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz.

Warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 22.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz.640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami.

Przez obszar gminy Sadowne przebiegają ważne linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia o charakterze tranzytowym: linia wysokiego napięcia 110 kV, która prowadzi prąd z rozdzielni w Węgrowie przez Tchórzową i Ugoszcz, a następnie przez wschodnią część gminy Sadowne, aż do Małkini. Linia przebiega przez teren gminy w rejonie sołectwa Złotki.

Gmina Sadowne nie posiada własnej infrastruktury ciepłowniczej. Energię ciepłą pozyskuje się z wykorzystaniem kotłowni lokalnych w odniesieniu do budynków użyteczności publicznej, budynków przemysłowych i usługowych oraz indywidualnych źródeł ciepła w odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Gromadzenie, wywożenie i unieszkodliwianie odpadów powstających w granicach gminy odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych, tj. przepisów Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, ze zmianami) i przepisów lokalnych obowiązujących w gminie. Na terenie gminy obowiązuje regulamin utrzymania czystości i porządku, będący aktem prawa miejscowego. Gmina posiada uregulowaną gospodarkę odpadami stałymi prowadzoną zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Sadowne na lata 2004-2011. Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwalił PGO WM 2030 25 lutego 2025 r., co oznacza, że gminy, w tym Sadowne, działają w ramach nowego, regionalnego planu.

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (strefy BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych. Szczegółowe dane dotyczące LUN oraz stref BRA dostępne są na stronie internetowej Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono istniejące lokalizacje głównych terenów infrastruktury technicznej. Tereny te zostały zakwalifikowane do stref infrastrukturalnych (SI).

Infrastruktura społeczna w gminie jest dobrze rozwinięta. Dotyczy to zarówno obiektów administracji publicznej, jak obiektów związanych z edukacją, ochroną zdrowia, sportem i rekreacją.

Wśród placówek edukacyjnych na terenie Gminy Sadowne, będących samorządowymi jednostkami organizacyjnymi gminy są:

- Szkoła Podstawowa w Sadownem,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Grabinach,

Poza wyżej wymienionymi placówkami w gminie działa 1 przedszkole, Niepubliczne Szkoły Podstawowe w Orzełku i Kołodziązu, a także Liceum Ogólnokształcące i Zasadnicza Szkoła Zawodowa w Sadownem.

Wśród placówek proponujących ofertę kulturalną w gminie znajdują się: Gminny Ośrodek Kultury w Sadownem, Biblioteka Publiczna w Sadownem (Gminna Biblioteka Publiczna),

Muzeum Ziemi Sadowieńskiej.

Na terenie Gminy Sadowne opiekę zdrowotną zapewnia Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Przychodnia Rodzinna w Ostrówku z siedzibą w Sadownem, a realizację zadań z zakresu pomocy społecznej prowadzi Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Istniejące obiekty usług publicznych zapewniają obecne całkowite zapotrzebowanie gminy na te cele. W sporządzanym planie ogólnym utrzymano funkcję terenów publicznych bez zmian kwalifikując je do stref planistycznych SU (strefa usługowa) i SN (strefa zieleni i rekreacji) bądź wcielono do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SJ). Na działkach będących w mieniu gminy także wprowadzono strefy usługowe bądź strefie zieleni i rekreacji (SN) celem przyszłościowej możliwości realizacji na nich celów publicznych.

Miejscowościami, w których znajduje się najwięcej działek letniskowych są miejscowości położone nad rzeką Bug. Pomimo wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych w gminie brak jest rozwiniętej bazy turystycznej i rekreacyjnej, co jest szczególnie istotne w świetle aspiracji dotyczących rozwoju turystyki wiejskiej, weekendowej, krajoznawczej i agroturystyki. W sporządzanym planie ogólnym wybranym jednostkom planistycznym SJ wprowadzono profil dodatkowy teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Analiza ustaleń z zakresu zagospodarowania przestrzennego infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wskazuje, że posiadają one rezerwy umożliwiające ich rozbudowę w przypadku zwiększonego zapotrzebowania gminy. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania gminy na infrastrukturę społeczną istnieje również możliwość realizacji terenów usług publicznych w strefach wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ) oraz w strefach usługowych (SU), które nie obejmują istniejących obiektów publicznych. We wszystkich planistycznych związanych z inwestycjami budowlanymi w sporządzanym planie ogólnym dopuszczono realizację zieleni urządzonej, w tym ogólnodostępnej. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują możliwości wyodrębnienia ze struktury przestrzennej gminy terenów o funkcji publicznej. 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, określające zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych także nie wyodrębnia w profilach podstawowych i dodatkowych stref planistycznych funkcji usług publicznych.

23. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE (ART. 13B PKT 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

W ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego wskazane zostały Krajobrazy priorytetowe jako szczególnie cenne obszary, których celem jest identyfikacja, charakterystyka i ocena krajobrazów, które mają wyjątkowe znaczenie dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczne, urbanistyczne czy widokowe. Cały teren gminy Sadowne zaliczono do krajobrazów priorytetowych (z wyłączeniem krajobrazu wód powierzchniowych rzeki Bug).

Wskazanie krajobrazów priorytetowych jest wynikiem szczegółowej analizy Kart Oceny Krajobrazu. Krajobraz może być wskazany jako krajobraz priorytetowy, jeżeli jest szczególnie cenny ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Obszar gminy Sadowne został zaliczony do krajobrazów priorytetowych, z uwagi na objęcie terenu gminy ochroną w formie parku krajobrazowego. Dodatkowo audyt diagnozuje występowanie w obrębie Sadownego lokalnych form architektonicznych zabudowy, których lokalizację wskazano w rejonie ulic T. Kościuszki (nr 76, 78, 67), Sosnowej, Targowej, Grunwaldzkiej, a także Placu Kościelnego. Formy te dotyczą przede wszystkim historycznej zabudowy drewnianej o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z audytem w gminie Sadowne zidentyfikowano następujące typy krajobrazu:

Kod krajobrazu	Krajobr az priorytetowy	Nazwa typu krajobrazu	Kod podty pu krajobrazu	Nazwa podtypu krajobrazu
14-318.78-077	TAK	6. Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
14-318.78-193	TAK	6. Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
14-318.78-190		3. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
14-318.74-011	TAK	2. Bagiennie-łkowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
14-318.74-022	TAK	6. Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
14-318.74-024	TAK	6. Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
14-318.74-025	TAK	6. Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
14-318.74-043	TAK	3. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
14-318.74-053	TAK	3. Leśne	3c	Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych
14-318.74-056	TAK	3. Leśne	3c	Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych
14-318.74-058	TAK	3. Leśne	3c	Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych
14-318.78-057	TAK	6. Wiejskie	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
14-318.78-058	TAK	6. Wiejskie	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
14-318.74-003	NIE	1. Wód powierzchniowych	1b	Systemy wód płynących

Rekomendacje krajobrazowe jakie zostały ustalone w audycie dla krajobrazów na terenie gminy dotyczą kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu. Rekomendacje ustalone dla krajobrazów w sporządzanym planie ogólnym zostały uwzględnione w największym możliwym stopniu z poszanowaniem potrzeb rozwojowych gminy oraz ochrony cennych przyrodniczo terenów. Rekomendacje przyjęto poprzez uwzględniające ww. potrzeby planowanie rozdziału przestrzennego stref planistycznych w planie ogólnym, a także

stosowne przypisanie parametrów przyszłej zabudowy, mające na celu unikanie tworzenia nowych dominant wysokościowych. Na szczególne uwzględnienie zasługuje wyznaczenie w planie znacznych arealów i zwartych przestrzennie kompleksów stref SO (otwartych) i SR (strefy produkcji rolniczej), ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania krajobrazów typu 3 i typu 6, stanowiących cenny zielony korytarz ekologiczny gminy i tworzących źródło wysokiej bioróżnorodności środowiska przyrodniczego gminy. Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego bądź stanowiącymi podstawę uzupełniania rozwoju zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub związanych z aktywnością gospodarczą, stworzono warunki do uzupełniania istniejącej siatki osadniczej z poszanowaniem zasad ochrony krajobrazu. Na uwagę zasługuje również utrzymanie krajobrazu typu 1 Systemy wód płynących (kod krajobrazu 14-318.74-003 które zostało zagwarantowane poprzez wprowadzenie strefy otwartej (SO) z terenem wód w profilu funkcjonalnym.

24. OPACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA (ART. 13B PKT 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono wytyczne wynikające z opracowania ekofizjograficznego, opracowanego w listopadzie 2025 roku, w zakresie w jakim było to możliwe, ze względu na regulowany przepisami kompetencyjnymi możliwy zakres ingerencji planu ogólnego w sferę ograniczania praw jednostki. Regulacje prawne określające ten zakres mają odzwierciedlenie głównie w odpowiednim podziale terenu gminy na strefy planistyczne i przyporządkowanie im odpowiednich profili zagospodarowania (podstawowego i dodatkowego). Uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego umożliwiających zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (art. 72 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska) to głównie wyłączenie ze stref planistycznych o profilu inwestycyjnym terenów niezbędnych do zachowania ciągłości korytarzy powiązań przyrodniczych, funkcjonalności rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz funkcjonalności węzłów (ostoi) przyrodniczych. Tereny wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym do pełnienia takich funkcji zostały zakwalifikowane w sporządzanym planie ogólnym do strefy otwartej SO i strefy produkcji rolniczej SR. Są to przede wszystkim obszary o płytkim zaleganiu wód gruntowych, obszary bagienne, torfowiska, łąki i trwałe użytki zielone (tereny przede wszystkim wyróżnione jako SO), tereny cechujące się szczególnie mozaikowym charakterem z mieszkanką lasów, obszarów uprawnych i zadrzewień, a także zlokalizowane w południowo-wschodniej części gminy duże kompleksy leśne. Wyznaczenie strefy otwartej obejmującej obszary gminy rekomendowane w opracowaniu ekofizjograficznym do wyłączenia ich z obszarów inwestycyjnych zapewnia w gminie ochronę walorów krajobrazowych, środowiska przyrodniczego oraz ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z działalnością człowieka w tym obszarze. Jednocześnie ustalenie dla wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych profilu umożliwiającego rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej pozwoli na wprowadzenie przy wykonaniu bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego odpowiednich zasad uzbrojenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę i przede wszystkim umożliwi rozbudowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Występuje również konieczność uszczegółowienia zasad zagospodarowania

stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym w zakresie potrzeb ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. W sposobie wyznaczenia stref planistycznych uwzględniono potrzebę ograniczeń w zagospodarowaniu wynikającą z wskazanych powyżej potrzeb.

Należy jednak zauważyć, że potencjalny katalog form zagospodarowania terenu dopuszczalny na bazie zaliczenia ich do poszczególnych stref planistycznych, ma szeroki charakter i nie może być on ograniczany ani w żaden inny sposób regulowany ustaleniami planu ogólnego. Katalog dopuszczalnych form zagospodarowania mieszczących się w obrębie strefy, do której zostały one zaliczone na bazie planu ogólnego wynika z legislacyjnego dookreślenia przepisami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, plan ogólny może sterować tym katalogiem w ograniczonym zakresie, wyłączenie określając katalog dopuszczalnych tzw. profili dodatkowych zagospodarowania terenu. W związku z czym, szeroki profil podstawowy poszczególnych stref może potencjalnie mieć negatywny wpływ na jakość środowiska, czy też może skutkować brakiem możliwości wykonania niektórych wskazanych funkcji zagospodarowania w terenach o ograniczonych możliwościach użytkowania, wynikających np. z przebiegu sieci infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia) czy stref sanitarnych od cmentarza. Oceniając przyjęte rozwiązania w wymienionych przypadkach należy pamiętać, że zgodnie z art. 13a ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny nie stanowi podstawy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, a tym samym nie przesądza w sposób bezpośredni o docelowym zagospodarowaniu terenów. Należy pamiętać, że doprecyzowanie tych kwestii nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ten dokument, poruszając się w ramach dopuszczalnych planem ogólnym profili zagospodarowania terenu i po uwzględnieniu innych ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych, ustali docelowe jego przeznaczenie.

Na terenie objętym planem obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują wyłącznie w północnej części gminy, w międzywalu rzeki Bug i nie wpływają na warunki zagospodarowania gminy. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie było również podstawy do wprowadzania ograniczeń wynikających z zagrożenia osuwania się mas ziemnych, jako że w gminie nie zostały zaewidencjonowane osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi. Opracowanie ekofizjograficzne wskazało na wysoki odsetek obszarów objętych licznymi formami ochrony przyrody w gminie, czytelny rozdział krajobrazu gminy na część dolinną, ukształtowaną przez wody rzeki Bug i część równiną (południową), cechującą się dużym udziałem terenów rolno-leśnych i głębszym zaleganiem wód gruntowych. Obszarami wymagającymi ochrony przed przekształceniem są obszary przylegające do rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, obszary torfowe, trwałe użytki zielone, lasy, a także wydmowe utwory geologiczne.

W podziale gminy na strefy planistyczne uwzględniono również wynikające z opracowania ekofizjograficznego proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia (art. 72 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska), zachowując wysoki odsetek gruntów klasyfikowanych jako strefa otwarta (SO). Wytyczne wynikające z tego opracowania dotyczą głównie ograniczenia zasięgu terenów inwestycyjnych, co jak opisano powyżej zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie ogólnym strefy otwartej SO i strefa produkcji rolniczej oraz ustalenie stref planistycznych inwestycyjnych umożliwiających oddzielenie przestrzenne stref konfliktowych wzajemnie,

np. gospodarczej i mieszkaniowej, a w przypadku graniczenia ze sobą takich stref określenie wskaźników i parametrów urbanistycznych umożliwiających podjęcie w bardziej szczegółowych aktach planowania przestrzennego dodatkowych działań izolujących takie funkcje lub zmniejszających wzajemne konflikty przestrzenne. Wreszcie zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie ma podstawy wprowadzania do sporządzanego planu ogólnego szczególnych zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Zgodnie z tym opracowaniem, ale również wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną obszary takie w gminie Sadowne nie występują.

II. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE (ART. 13B PKT 7 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM) ORAZ PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY (ART. 13H UST. 2 PKT 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Przed przystąpieniem do wykonania szacunku zapotrzebowania gminy Sadowne na zabudowę mieszkaniową wykonano inwentaryzację urbanistyczną, w której wyodrębniono ze struktury przestrzennej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, zagrodowej, usług, tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej, tereny rolnicze związane z produkcją rolną, łąki i pastwiska, lasy, zadrzewienia, wody powierzchniowe, drogi i tereny infrastruktury technicznej, co przedstawiono na załączniku graficznym do uzasadnienia. Analiza wyników inwentaryzacji jednoznacznie wskazuje, że charakterystyka przestrzenna gminy jest typowa dla gmin wiejskich o przeważającym charakterze rolniczym. Zauważa się trendy rozwojowe z uwidocznioną wykształcającą się w części miejscowości Sadowne jako strefą skoncentrowaną. W przypadku gminy układ stref zurbanizowanych można uznać za skupiony w jeden spójny układ przestrzenny poszczególnych miejscowości wzdłuż ulic. Występują części miejscowości o silnie rozproszonej zabudowie, na obszarze których nie można było wyznaczyć obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W Sadowne wykształciło się centrum usług, o funkcji gminnej. Usługi te to obiekty administracji publicznej tj. urząd gminy, usługi oświaty i ochrony zdrowia. Występują też przestrzenie publiczne o charakterze rekreacyjnym. Wykształcony układ przestrzenny miejscowości podlega powolnym procesom rozbudowy na obrzeżach.

Kolejnymi miejscowościami o wykształconym układzie funkcjonalno-przestrzennym są Wilczogęby, Sadoleś, Sokółka, Zieleniec. Miejscowości te posiadają zwartą zabudowę zagrodową oraz wyraźnie rozwijającą się zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Procesy urbanizacyjne nabierają szybszego tempa. Analiza rozkładu funkcji terenów zabudowanych wskazuje, że dominujący udział w terenach ma zabudowa zagrodowa. Jednak zauważa się, że jeśli chodzi o nowopowstałą zabudowę to jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rozwój gminy będzie podążał również w tym kierunku, na co także wskazują wnioski do planu ogólnego mieszkańców.

Na większości obszarów plan przewiduje utrzymanie dominującej roli zabudowy zagrodowej w związku z wykształconą przestrzenią produkcji rolniczej gminy oraz koniecznością zapewnienia obsługi dla niej, lecz nowe obszary czy uzupełniające zasadnym jest przeznaczyć pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Przed przystąpieniem do wyznaczania stref planistycznych oszacowano zapotrzebowanie gminy na tereny mieszkaniowe, z uwzględnieniem przepisów § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) i zmian do niego.

Podstawą obliczenia zapotrzebowania gminy na nową zabudowę gminy był wzór wskazany w § 3 ust. 2 tego rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie ze wzorów (wskazanym w § 3 ust. 2 cytowanego rozporządzenia):

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
 P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

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

Do obliczenia wskaźników niezbędnych do oszacowania zapotrzebowania gminy na tereny mieszkaniowe wykorzystano najbardziej aktualne dane przedstawiane dla gminy Sadowne przez Główny Urząd Statystyczny (za 2023 r.). Zestawienie danych wykorzystanych przy obliczaniu zapotrzebowania znajduje się poniżej.

P_0 – powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi [m^2]	34,4
P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane [m^2]	30,3
P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane [m^2]	25,0
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ [m^2]	42,6

$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} [m^2]$	43,8
M20 – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%	4389
PUM0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi 2023	189 497
P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	42,6
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r.	4180
ZAP = M20 – (PUM0/P20)	4389- (189 497/42,6)= -59,28
	4389- (189 497/43,8)= =63 osoby
ZAP (130%)	81 osób

Zgodnie z § 3 ust. 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.

W gminie w roku 2023 liczba mieszkańców wynosiła **5789 osób**, więc przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Sadowne wynosi **1000 osób**.

Kolejnym etapem prac było oszacowanie chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. W związku z powyższym należy obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz chłonność terenów niezabudowanych występujących w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Chłonność wyrażona jest liczbą ludności – to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Chłonność terenów położonych w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Na terenie gminy obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Pierwszy plan został uchwalony uchwałą Rady Gminy nr VIII/66/2003 z dnia 25 sierpnia 2003 r. i dotyczy zagospodarowania przestrzennego wsi Płatkownica. Drugi plan, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w obrębie wsi Zieleniec uchwalono dla terenu, na którym znajduje się zakład przemysłowy wraz z terenem przyległym stanowiącym użytki leśne i ekologiczne, Rada Gminy Sadowne przyjęła go uchwałą nr XXXII/137/2017 w dniu 10 lutego 2017 r. Tereny w obowiązujących planach miejscowych przeznaczone są głównie pod zabudowę letniskową oraz strefy przemysłowe. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia na obszarze gminy nie ma procedowanych nowych planów miejscowych bądź zmian.

Wyznaczenie terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy inwestycyjne gminy zostało oparte na analizie przeznaczenia terenów w planach miejscowych. Działanie to jest zgodne z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych, w którym określono, że przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W analizie chłonności terenów przyjęto na podstawie ustaleń z miejscowego planu powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji letniskowej wynoszącą 2000 m². Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1.

Założono, że na jednej działce budowlanej o funkcji z letniskowej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal zamieszka w nim średnio 2,23 osoby, zgodnie z danymi GUS przeciętnej liczba osób na 1 mieszkanie w gminie (stan na 31.12.2024r.). Odstępuje się od zastosowania wskaźnika korygującą powierzchnię z uwagi na fakt, że jest to plan miejscowy i tereny pod poszczególne funkcje zostały już zaplanowane.

Funkcja zabudowy	Powierzchnia obszaru	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	Udział zabudowy letniskowej	Liczba działek chłonnych	Chłonność wyrażona w liczbie osób
ML	44000 m ²	2000 m ²	1,0	22	49 osób

Chłonność terenów położonych w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne wynosi 49 osób.

Chłonność terenów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Przy wyznaczaniu tych obszarów w pierwszej kolejności pominięto obszary zlokalizowane w obowiązujących planach miejscowych, na których można lokalizować zabudowę letniskową. Z analizy wyłączone zostały także użytki stanowiące drogi oraz działki lub ich fragmenty, które w przeważającej części są zabudowane. Także przeanalizowano działki pod kątem faktycznej możliwości zlokalizowania na nich budynków mieszkalnych ze względu na ich powierzchnię i parametry. W związku z czym w analizie pominięto obszary działek, na których nie ma możliwości posadowienia nowego budynku.

Obszary uzupełnienia zabudowy obszary pozbawione istniejącej zabudowy, możliwe do zagospodarowania, wyznaczone w planie ogólnym gminy Sadowne mają powierzchnię w strefie SJ- 653592 m², w strefie SZ 862575 m². W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. W tym celu posłużono się wartościami przyjętymi w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania na terenie gminy. Przyjęto, powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1000 m² oraz zagrodowej 3000 m². Założono, że na jednej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej czy zagrodowej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,23 osoby, zgodnie z danymi GUS przeciętnej liczba osób na 1 mieszkanie w gminie (stan na 31.12.2024)r. Z uwagi na to, iż część terenu

luk będzie niemożliwa pod zabudowę z uwagi na wydzielenie dróg wewnętrznych, strefy oddziaływania (ochronne, kontrolowane) od linii energetycznych, ujęć, cmentarzy, kształt i powierzchnię działek, które nie pozwalają na posadowienie budynku lub połączenie działek w jedną nieruchomość lub inne niemożliwe do określenia na tym etapie okoliczności konieczne jest skorygowanie powierzchni. Na podstawie warunków lokalnych przyjęto wartość wskaźnika korygującego 0,15.(Wk). W związku z szerokim zakresem przeznaczeń w profilu podstawowym tych stref przyjęto, że zabudowa związana z funkcją mieszkalną będzie stanowiła 80% w strefie SJ, 70% w strefie SZ. Pozostały obszar będzie przeznaczony m.in. tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych.

Funkcja zabudowy	Powierzchnia obszaru luk	Powierzchnia obszaru luk - skorygowana	Udział funkcji mieszkaniowej	Liczba działek chłonnych	Chłonność wyrażona w liczbie osób
SJ	653592 m ²	555553 m ²	0,8	522	1164 osoby
SZ	862575 m ²	733188m ²	0,7	146	381 osób

Chłonność położonych na terenie gminy Sadowne obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 1545 osób.

Chłonność położonych na terenie gminy Sadowne wynosi 1594 osoby.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę: 1 000 osób. Zapotrzebowanie na nową zabudowę powiększone o 30%: **1 300 osób**

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w gminie przekracza jej zapotrzebowanie na takie tereny. Gmina ma nadpodaż terenów możliwych do zabudowania.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym nie znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAPmin i ZAPmax. Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy i obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W przypadku Gminy Sadowne rezerwy terenowe w ramach istniejących układów zurbanizowanych gminy są wystarczające. Tym samym strefy związane z zabudową mieszkaniową (SJ i SZ) ograniczono wyłącznie do zasięgu terenów o takim przeznaczeniu w planach miejscowych, istniejącej zabudowy i obszarów uzupełnienia zabudowy.

W skutek analiz i czynności opisanych powyżej w planie ogólnym Gminy Sadowne wyznaczono następujące strefy planistyczne:

1. SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
2. SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
3. SU - strefa usługowa
4. SP - strefa gospodarcza
5. SI - strefa infrastrukturalna
6. SN - strefa zieleni i rekreacji
7. SC - strefa cmentarzy
8. SR - strefy produkcji rolniczej
9. SO - strefa otwarta
10. SK - strefa komunikacyjna

W sporządzanym planie ogólnym nie wyznaczono strefy planistycznej handlu wielkopowierzchniowego. Niewyznaczenie tych stref jest uzasadnione brakiem uwarunkowań rozwoju gminy wskazujących na możliwość rozwoju tej funkcji. Dla stref określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczono wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Po pierwszych uzgodnieniach i opiniach Organów zewnętrznych w projekcie planu ogólnego wprowadzono zmiany zgodnie z zaleceniami. Przeanalizowano ponownie granice wszystkich stref oraz obszarów uzupełnienia zabudowy i w następstwie wcielono części terenów do sąsiadujących stref otwartych. Tereny zabytkowych cmentarzy 1SC i 2SC wcielono do stref otwartych, zrezygnowano ze stref 2SN, 4SN wcielając je do stref SO, teren gminny 34SU w części zmieniono na 7SN, zmniejszono także zasięgi wszystkich stref działek będących mieniem gminy przeznaczonych pod strefy usługowe oraz strefy zieleni i rekreacji, tereny 147SZ, 152SZ, 186SZ, 417SZ zmieniono na tereny SJ nadając im kolejne wolne numery, podzielono na mniejsze tereny 94SJ, 102SJ, 103SJ, 407SZ, 524SZ, 418SZ nadając im kolejne wolne numery. Granice, wskaźniki, profile dodatkowe dla wszystkich terenów dostosowano zgodnie ze strefami funkcjonalno-przestrzennymi planu ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. Na gruntach w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe objętych strefą otwartą przewiduje się możliwość lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej. Dla terenu 1SK dodano wskaźniki umożliwiające między innymi realizację obiektów infrastruktury kolejowej i ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Polityka przestrzenna gminy nie przewiduje na terenie całej gminy lokalizacji wielkopowierzchniowych terenów OZE w tym elektrowni słonecznych i wiatrowych. Tereny 3SP, 6SP, 9SP wcielono do sąsiadujących lub zmieniono na strefy usługowe.

Powyższe stanowi wypełnienie zasady wynikającej z §5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie numerację stref planu

ogólnego ustalono dla całego planu w sposób ciągły, w ramach danego rodzaju strefy, co stanowi wypełnienie zasady wynikającej z załącznika nr 2, ust. 3 pkt 2 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Szczegółową charakterystykę stref dla Gminy Sadowne przedstawia poniższa tabela:

Oznaczenie stref	Profil dodatkowy	Maks. intensywność	Maks. wysokość (m)	Maks. pow. zabudowy (%)	Min. pow. biologicznie czynna (%)
SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA					
Profil podstawowy - teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					
1SI		0.8	15	60	30
2-3SI	teren zieleni naturalnej, teren wód				70
4SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40	60	30
5SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	12	60	30
6SI	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	15	70	30
7SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40	60	30
8SI		0.8	40	20	80
SC - STREFA CMENTARZY					
Profil podstawowy - teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
3SC		0.3	6	20	70
SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ					
Profil podstawowy - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SJ, 3SJ, 5-9SJ, 11SJ, 90SJ-92SJ, 98SJ, 100SJ, 108SJ, 162-163SJ, 179-180SJ, 190SJ, 203-204SJ, 206-211SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.3	12	20	80
2SJ, 4SJ, 48SJ, 184-185SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	12	20	80
33SJ, 46-47SJ, 49SJ, 52SJ, 55-56SJ, 61-64SJ, 109-110SJ, 143-147SJ, 149-150SJ, 165-166SJ, 169SJ, 182-183SJ		0.6	12	40	60
10SJ, 12-24SJ, 137SJ, 155SJ, 170SJ		0.3	12	20	80
25-26SJ, 34SJ, 36-44SJ, 97SJ, 118SJ, 138SJ, 181SJ, 188-189SJ, 191SJ,		0.4	12	30	70
27-29SJ, 31SJ, 88-89SJ, 99SJ, 106SJ, 136SJ, 156-157SJ, 178SJ, 212SJ, 202SJ, 212SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	12	30	70
30SJ, 32SJ, 53-54SJ, 65-69SJ, 86-87SJ, 93SJ, 101SJ, 113-117SJ, 121-122SJ, 130-131SJ, 153SJ, 158-161SJ, 171SJ,		0.6	12	30	70

186-187SJ, 194SJ, 196SJ					
35SJ, 74SJ, 78SJ, 126-129SJ, 140-142SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	12	30	70
45SJ, 111-112SJ, 119-120SJ, 148SJ, 151-152SJ, 154SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.6	12	30	70
50-51SJ, 167-168SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.6	12	40	60
57-60SJ, 82-83SJ, 132SJ, 134-135SJ, 164SJ, 205SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	12	30	70
70-71SJ, 72-73SJ, 75-77SJ, 80-81SJ, 139SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.4	12	30	70
79SJ, 84-85SJ, 133SJ, 201SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	12	30	70
94-96SJ, 123SJ, 172-177SJ, 192-193SJ, 195SJ, 197-199SJ, 102-105SJ, 107SJ, 124-125SJ, 200SJ,	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	12	20	80
K - STREFA KOMUNIKACYJNA					
Profil podstawowy - teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SK		0.2	45	40	60
2SK		-	-	-	-
3-7SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
8-10SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI					
Profil podstawowy - teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.4	9	30	70
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.4	9	20	70
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.5	9	20	80
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren	0.8	9	20	80

	zieleni naturalnej, teren lasu				
7SN, 8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	12	30	70
SO - STREFA OTWARTA					
Profil podstawowy - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1-24SO		-	-	-	-
SP - STREFA GOSPODARCZA					
Profil podstawowy - teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.2	12	40	60
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.2	15	40	60
4SP, 10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	12	40	60
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	15	40	60
7-8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.2	12	40	60
SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ					
Profil podstawowy - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SR, 3-5SR, 13-22SR, 34-35SR, 38-41SR, 43-47SR, 55-56SR, 58-63SR, 66SR, 68-69SR, 79-95SR, 97-101SR, 134SR, 138SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	15	30	70
2SR, 7SR, 32SR, 36-37SR, 42SR, 53SR, 67SR, 70SR, 78SR, 96SR, 139-140SR, 73SR-75SR, 137SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	12	30	70
6SR, 8-12SR, 23-31SR, 33SR, 76SR, 115SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	12	20	80
48-52SR, 54SR, 57SR, 64-65SR, 102-104SR, 107-108SR, 71-72SR, 77SR, 105-106SR, 109-114SR, 116-133SR, 135-136SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	15	30	60
SU - STREFA USŁUGOWA					

Profil podstawowy - teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SU, 3SU, 5-7SU, 12SU, 16SU, 50-51SU, 56SU, 58-59SU, 62SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	12	40	60
2SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	9	30	70
4SU, 9SU, 10SU, 13SU, 15SU, 14SU, 26SU, 30-31SU, 37-38SU, 45SU, 49SU, 57SU, 61SU, 63SU		0.8	12	40	60
8SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	9	40	60
11SU,	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	9	30	70
33SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.2	12	30	70
17SU, 35SU, 66SU		0.6	12	30	70
18-19SU, 21-25SU, 27-29SU, 32SU, 41SU		1	12	40	60
20SU		1	65	40	60
34SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	12	40	60
36SU	teren składów i magazynów	0.8	12	40	60
39SU	teren lasu	0.4	12	30	70
40SU	teren zieleni naturalnej	1	12	40	60
42-43SU, 55SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	12	40	60
44SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	12	40	60
46SU, 54SU, 60SU	teren zieleni naturalnej	0.8	12	40	60
47SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	12	40	60
48SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0.8	12	40	60
52-53SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	9	40	60
64-65SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	9	40	60
67SU	teren składów i magazynów	1.2	15	40	60
68U	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	12	40	60
69U	teren zieleni naturalnej	1	12	40	60
70U	teren składów i magazynów	1.2	15	40	60
SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ					
Profil podstawowy - teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren					

zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1-22SZ, 25-26SZ, 29-32SZ, 36-50SZ, 52-76SZ, 91SZ, 139SZ, 144-146SZ, 148-151SZ, 153-158SZ, 168SZ, 170SZ, 206SZ, 255-257SZ, 259-260SZ, 266-276SZ, 281SZ, 283-288SZ, 302SZ, 399SZ, 400-406SZ, 420SZ, 444-448SZ, 452SZ, 508-510SZ, 512-518SZ, 522-523SZ, 528-532SZ, 542-545SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	12	20	80
23-24SZ, 27-28SZ, 33-35SZ, 51SZ, 77-84SZ, 113-138SZ, 140-143SZ, 159SZ, 160SZ, 187SZ, 191SZ, 207-217SZ, 221SZ, 231SZ, 237SZ, 277-280SZ, 282SZ, 289-301SZ, 303-318SZ, 348SZ, 351SZ, 373SZ, 383SZ, 408-414SZ, 418-419SZ, 421-439SZ, 524SZ, 533-541SZ,	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	12	30	70
85-90SZ, 92-112SZ, 161-165SZ, 167SZ, 171SZ, 173-174SZ, 176-178SZ, 183-185SZ, 188-189SZ, 199-205SZ, 218-220SZ, 222-223SZ, 224-230SZ, 232-236SZ, 238-254SZ, 258SZ, 319-324SZ, 326-347SZ, 349-350SZ, 353-372SZ, 374-382SZ, 384-398SZ, 407SZ, 415SZ, 441SZ, 449SZ, 498SZ, 500SZ, 502-504SZ, 506-507SZ, 519-521SZ, 525-526SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	12	30	70
166SZ, 169SZ, 172SZ, 175SZ, 179-182SZ, 190SZ, 192-198SZ, 261-265SZ, 325SZ, 352SZ, 416SZ, 440SZ, 442-443SZ, 450-451SZ, 453-497SZ, 499SZ, 501SZ, 505SZ, 511SZ, 527SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	12	40	60

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA (ART. 13H UST. 2 PKT 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W sporządzanym planie ogólnym wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy opizp.

Bezpośrednią przyczyną wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy była duża liczba wniosków mieszkańców Gminy Sadowne, zgłoszonych do planu ogólnego, dot. dopuszczenia rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na terenie gminy. W tej sytuacji, dla zachowania możliwości inwestycyjnej części gruntów na terenie gminy, niezbędne było wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Mając na względzie powyższe, zachowanie możliwości realizacji nowej zabudowy w wyznaczonych granicach obszaru uzupełnienia zabudowy stanowi realizację ważnego celu rozwojowego gminy, znajdującym oparcie w obowiązującej strategii rozwoju gminy, o czym wspomniano w pkt. 20 uzasadnienia.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się ewidencją gruntów i budynków udostępnioną przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Węgrowie w dniu 24 czerwca 2025 r.

Z przedmiotowej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu: 101 – budynki przemysłowe, 103 – budynki handlowo – usługowe, 104 – budynki magazynowe, 105 – budynki biurowe, 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej, 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, 109 – pozostałe budynki niemieszkalne, 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi: 3415192 m² (wskaźnik Pu). Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w rozporządzenia wynosi: 9757409m² (wskaźnik Pb).

Zgodnie z §1 ust. 4 i 5 ww. rozporządzenia, obszary uzupełnienia zabudowy mogą być ograniczane lub rozszerzane, przez wzgląd na lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. Zakres dopuszczalnego rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy określa §1 ust. 5 ww. rozporządzenia, wg którego powierzchnię maksymalnego powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (wskaźnik Pp) liczy się wg wzoru:

$$Pp = 25 \% * (Pb - Pu)$$

gdzie:

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

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

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

Podstawiając otrzymane dane wyjściowe dla Gminy Sadowne do ww. wzoru, dopuszczalna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi:

$$P_p = 1585554 \text{ m}^2 = 158 \text{ ha.}$$

W ramach kształtowania projektu planu ograniczono zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej, w szczególności zawężając nieregularne kształty granicy OUZ do granic działki przyległej wewnątrz tego obszaru, jak również dla uzyskania linii prostych przebiegu granicy OUZ, wyznaczone pierwotnie linie krzywe uniemożliwiające racjonalną realizację zabudowy o parametrach zgodnych z profilem funkcjonalnym strefy i docelowym przeznaczeniem terenu, były ograniczane do wewnątrz pierwotnie wyznaczonego obszaru OUZ. W ramach dokonanych korekt przebiegu granicy obszarów uzupełnienia zabudowy dokonano również ich rozszerzeń na zewnątrz pierwotnie wyznaczonych granic, co również prowadzone było w oparciu o uwarunkowania lokalne, a także zasady wiedzy urbanistycznej i otrzymywane wnioski zainteresowanych właścicieli gruntów.

W ramach powiększeń obszarów uzupełnienia zabudowy, dokonano powiększenia pierwotnie wyznaczonego obszaru o **110.49 ha**. Powierzchnia powiększenia zajęta została w pierwszej kolejności pod regulacje wynikające z racjonalności kształtowania zabudowy i dotyczyła korekt przebiegu granicy OUZ związanych z ich powiązaniem z granicami działek ewidencyjnych, czy nadania korzystnych cech geometrycznych pierwotnie krzywiznowym granicom obszaru. W dalszej kolejności, powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy została wykorzystana w celu rozszerzenia istniejących obszarów uzupełnienia zabudowy o tereny przylegające, cechujące się szczególnie wartościowymi walorami z perspektywy rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Tereny te cechują się dobrą dostępnością komunikacyjną i wysokim stopniem zabezpieczenia potrzeb w zakresie niezbędnej infrastruktury technicznej. Obszary takie wyznaczone zostały w szczególności w miejscowościach Sadowne, Sadoleś, Sokółka, Zieleniec, Krupińskie, Szykarzyzna, Złotki. Tereny te typowane były w szczególności przez pryzmat rozwoju zabudowy mieszkaniowej w latach ubiegłych, w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zainteresowaniem właścicieli gruntów realizacji na tych nieruchomościach funkcji zabudowy mieszkaniowej wskazanym w licznie złożonych wnioskach do planu ogólnego, potrzebą kształtowania zwartych układów przestrzennych zabudowy, ale zapewniono także ochronę przestrzeni produkcji rolniczej gminy i przestrzeni otwartych, niezbędnych dla zachowania równowagi przyrodniczej obszaru.

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM (ART. 13H UST. 2 PKT 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

W sporządzanym planie ogólnym dla każdej strefy planistycznej przyporządkowano odpowiednie gminne standardy urbanistyczne, zgodnie z przepisami art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gminne standardy urbanistyczne obejmują profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy określaniu wartości wskaźników urbanistycznych wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących w gminie planów miejscowych, a w przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej również przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) ze zmianami. Przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych zastosowano odstępstwo wskazane w art. 13e ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając dodatkowe wskaźniki i parametry urbanistyczne dla stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8-13 tej ustawy.

W sporządzanym planie ogólnym nie ustalono natomiast gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z wcześniejszymi rozdziałami uzasadnienia potrzeby gminy w tym zakresie są zabezpieczone wraz ze wskazaniem w planie ogólnym rezerw terenowych na rozbudowę terenów publicznych.

Rozkład przestrzenny terenów publicznych umożliwia łatwy dostęp do nich dla mieszkańców gminy. Jednocześnie w strefach planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym nie następuje znaczne powiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych poza ich zakres wyznaczony w planach miejscowych i istniejącej zabudowy. Nie nastąpi zatem zmiana utrudniająca dostęp do terenów publicznych od poziomu obecnie występującego w gminie.