



PLAN OGÓLNY GMINY

OPINOGÓRA GÓRNA

UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Robert Jaworski

mgr Kamila Szmytkowska

mgr Marek Żuchowski

etap: uchwalenie

sierpień 2026

Spis treści

Spis treści.....	1
I. Cel sporządzenia projektu planu ogólnego.....	3
II. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy i sposób ich uwzględnienia	4
1. Charakterystyka obszaru objętego planem	4
2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	4
3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	5
4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	6
5. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy	7
5.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	7
5.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	8
5.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	8
5.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy..	9
5.5. Strefy ochronne ujęć wody	9
5.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	9
5.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	9
5.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	9
5.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	10
5.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	10
5.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	12
5.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	12
5.13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	12
5.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	12
5.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	12
5.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	13
5.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	13
5.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	14
5.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	14

6. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	14
III. Przyczyny wyznaczania stref planistycznych.....	15
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	15
2. Bilans chłonności niezabudowanych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych.....	18
2.1 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych	18
2.2 Metodyka szacowania chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych	18
2.3 Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową	20
IV. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej	23
1. Obszary uzupełnienia zabudowy	23
2. Obszary zabudowy śródmiejskiej.....	24
V. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych – gminny katalog stref planistycznych.....	25

I. Cel sporządzenia projektu planu ogólnego

Celem sporządzenia planu ogólnego gminy jest określenie zasad kształtowania przestrzeni na poziomie lokalnym, w sposób umożliwiający zrównoważony rozwój gminy, ukierunkowany na poprawę jakości życia mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu uwarunkowań demograficznych, gospodarczych, środowiskowych, kulturowych, komunikacyjnych, technicznych oraz pozostałych, wynikających z dotychczasowej polityki przestrzennej.

Plan ogólny gminy Opinogóra Górna został sporządzony na podstawie przepisów *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr III/16/2024 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Opinogóra Górna. W opracowaniu uwzględniono zapisy *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 poz. 2758 z późn. zm.) 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 poz. 729).

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, wyszczególnionych w *art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 oraz art. 13c ustawy, wyznaczono w planie ogólnym strefy planistyczne, uwzględniając dotychczasową politykę przestrzenną gminy Opinogóra Górna, określoną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W możliwym zakresie uwzględniono również dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny wskazane w obowiązującym dotychczas studium pod zabudowę mieszkaniową, mogą zostać ujęte w planie ogólnym wyłącznie w zgodzie z uwarunkowaniami wynikającymi z bilansu zagospodarowania terenu. W planie ogólnym wzięto pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienia przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Część graficzna uzasadnienia stanowi prezentację danych zawierających uwarunkowania uwzględniane w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Z części graficznej uzasadnienia wynika również wpływ uwarunkowań na sformułowanie ustaleń planu ogólnego.

II. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy i sposób ich uwzględnienia

1. Charakterystyka obszaru objętego planem

Gmina Opinogóra Górna zlokalizowana jest w północnej części województwa mazowieckiego, we wschodniej części powiatu ciechanowskiego. Graniczy z czterema innymi gminami powiatu ciechanowskiego: gminą miejską Ciechanów oraz gminami wiejskimi Regimin, Ciechanów i Gołtymin. Graniczy również z gminami z terenu powiatu przasnyskiego, tj. z gminą Czernice Borowe i gminą Krasne. Opinogóra Górna stanowi gminę wiejską o powierzchni ok. 139 km², w której skład wchodzi 38 obrębów ewidencyjnych oraz 39 sołectw. Gmina leży w odległości ok. 7 km od miasta Ciechanów, pełniąc funkcję ośrodka administracyjnego i gospodarczego powiatu.

Gminę Opinogóra Górna zamieszkuje 5 763 mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi 41,4 osoby na km² i jest zdecydowanie niższa wobec średniej dla powiatu i regionu (powiat ciechanowski: 79,3 osób/km², województwo mazowieckie 154,8 osób/km²).¹

Liczba mieszkańców w gminie w ostatnich latach stopniowo się zmniejsza (od 2015 roku o 217 osób). Wpływ na to miał głównie ujemny przyrost naturalny (-35 w 2021 roku, -23 w 2022 roku, -7 w 2023 roku oraz -40 w 2024 roku i -32 w 2025 roku), bowiem saldo migracji w latach 2021-2024 kształtowało się na stosunkowo wysokim poziomie (+25 w 2021 roku, +5 w 2022 roku, +34 w 2023 roku). Tendencja dodatnia uległa zmianie w 2024 roku, gdzie zanotowano saldo migracji na poziomie -9, a w 2025 roku już na poziomie -28. Przypuszczać należy, że dodatnie wartości wskaźników migracyjnych w latach 2021-2023 były wynikiem notowanego od dłuższego czasu zjawiska migracji z miast na tereny podmiejskie.

W gminie Opinogóra Górna zdecydowanie dominuje charakter rolniczy. Na terenie gminy jest około tysiąca gospodarstw rolnych, przy czym dominują gospodarstwa średnie o powierzchni do 15,0 ha. Użytki rolne w gminie zajmują ponad 90,5% jej powierzchni. Lasy i tereny zadrzewione zajmują obszar nieco ponad 3,5% powierzchni gminy.

Na obszarze gminy dominuje zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, z uzupełniającymi usługami nieuciążliwymi. Większa intensywność zabudowy usługowej, w tym usług administracji, zdrowia, edukacji i kultury występuje w granicach miejscowości Opinogóra Górna, który pełni rolę lokalnego ośrodka usługowego, a także w granicach obrębu Władystawowo.

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

Strategia rozwoju gminy określa długoterminowe cele związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym. W dniu 28 października 2021 r. uchwałą nr XXXII/206/2021 Rady Gminy Opinogóra Górna przystąpiono do opracowania Strategii Rozwoju Gminy Opinogóra Górna do roku 2030. Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na dzień opracowywania niniejszego planu ogólnego nie uwzględnia się strategii rozwoju gminy.

¹ GUS, stan na 20.05.2025 r.

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku, powiat ciechanowski, a w konsekwencji gmina Opinogóra Górna leży w obszarze dużych wpływów aglomeracji warszawskiej. Cały obszar gminy jest częścią tzw. Opinogórskiego obszaru żywicielskiego na Mazowszu, dlatego obszary wykorzystywane bezpośrednio i pośrednio do produkcji rolnej są kluczowe dla jej rozwoju.

Gmina Opinogóra Górna została określona jako ośrodek tożsamości kulturowej regionu, a w jej granicach wyróżniono krajobraz historyczny częściowo komponowany – rezydencja Krasieńskich, jako jeden z najcenniejszych krajobrazów kulturowych.

Na obszarze gminy Opinogóra Górna zostały zapisane zadania w zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych, w tym:

- 1) przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji i rurbanizacji,
- 2) wzmacnianie przestrzennych walorów obiektów oraz układów przestrzennych (w tym obiektów i obszarów przemysłowych) poprzez rewitalizację, restaurację oraz rekultywację, a także ochronę,
- 3) rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych (zwłaszcza architektury drewnianej i przemysłowej, dworskiej, obronnej, dorobku nauki i techniki) w tym zabytków mających znaczenie symboliczne,
- 4) wykorzystanie sieci miast historycznych oraz atrakcji krajobrazowo-architektonicznych m.in. dla wyznaczania szlaków turystyki kulturowej,
- 5) ochrona i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi, ochrona panoram i eksponowanie dominant architektonicznych kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych.

PZPWM dodatkowo wyznacza na terenie gminy Opinogóra Górna następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) wzrost regionalnego potencjału turystycznego poprzez ochronę obiektów zabytkowych – renowacja krypt grobowych w kościele i zabytkowych nagrobków na cmentarzu w Opinogórze,
- 2) poprawa dostępności do zasobów kultury poprzez ich rozwój i efektywne wykorzystanie – aranżacja ekspozycji w Oranżerii Muzeum Romantyzmu w Opinogórze z zastosowaniem technologii audiowizualnych; poprawa infrastruktury instytucji kultury – inwestycja zrealizowana.

Ustalenia planu ogólnego są spójne z celami i zadaniami określonymi dla gminy w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Uwzględniono ochronę obiektów i obszarów historycznych, poprzez wprowadzenie na większości terenów stref usługowych SU, stref zieleni i rekreacji SN, bądź stref zgodnych z ich obecnym przeznaczeniem oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy.

PZPWM zawiera ustalenia i postulaty w zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody oraz obszarów produkcji rolnej, tj.:

- 1) przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji na obszary cenne przyrodniczo oraz na najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez stosowne zapisy w dokumentach planistycznych gmin,
- 2) ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza gruntów wysokiej przydatności dla rolnictwa,
- 3) ograniczanie przeznaczania najlepszych gleb pod uprawy roślin energetycznych;
- 4) przeciwdziałanie fragmentacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw,
- 5) wzmacnianie wykształconych kierunków produkcji rolniczej oraz zwiększanie towarowości gospodarstw rolnych w celu utrzymania wysokiego poziomu i jakości produkcji rolniczej tych obszarów,
- 6) upowszechnianie działań rolno-środowiskowo-klimatycznych zapewniających rozwój gospodarki rolnej zintegrowanej z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych, w tym rozwój rolnictwa ekologicznego,
- 7) rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- 8) rekultywację terenów zdegradowanych, planowanie oraz realizacja obszarów i obiektów zielonej infrastruktury.

Plan uwzględnia ochronę struktur przestrzennych oraz ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gruntów wysokiej klasy, poprzez wyznaczenie ścisłych struktur zabudowy w granicach miejscowości oraz wyznaczenie na większości terenów niezabudowanych stref planistycznych SO – stref otwartych, z wyjątkiem terenów o predyspozycjach do użytkowania pod produkcję rolniczą, na których wyznaczono strefy planistyczne SR – strefy produkcji rolniczej, niezbędne z uwagi na dominujący rolniczy charakter gminy.

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

Dla województwa mazowieckiego został sporządzony Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

W audycie krajobrazowym zidentyfikowano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego. Na terenie gminy Opinogóra Górna zidentyfikowano łącznie trzy typy krajobrazu – wiejski, leśny i miejski, które zawierają w sobie cztery podtypy, zgodnie z Tabelą 1 poniżej.

Tabela 1

typ krajobrazu	podtyp krajobrazu
3 - leśny	3b – z przewagą siedlisk lasowych
6 – wiejski	6d – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
9 – miejski	9a – miejscowości z zachowanym układem historycznym
	9b – miejscowości o charakterze współczesnym

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

W planie ogólnym uwzględniono rekomendacje i wnioski, określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, dla krajobrazów leśnych, wiejskich i miejskich:

W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego określono m.in. następujące rekomendacje i wnioski, dla krajobrazów leśnych, wiejskich i miejskich:

- 1) ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- 2) ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- 3) realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- 4) utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- 5) ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- 6) ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 7) zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych,
- 8) rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej,
- 9) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,
- 10) ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez: przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych oraz wprowadzanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejących obiektów i obszarów zabytkowych,
- 11) zachowanie i zwiększanie terenów zielonych,
- 12) wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji.

Na terenie gminy, w granicach obrębu Przedwojewo zlokalizowany jest fragment krajobrazu priorytetowego o powierzchni ok. 1,07ha – krajobrazu miejskiego, podtyp 9a – miejscowości z zachowanym układem historycznym, znajdującego się niemalże w całości na terenie miasta Ciechanów. W jego granicach wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ oraz strefę otwartą – SO, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.

Plan uwzględnia ochronę struktur przestrzennych oraz ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gruntów wysokiej klasy.

5. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy

5.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy Opinogóra Górna występują punktowe i obszarowe formy ochrony przyrody. Północno-zachodnia część gminy objęta jest Krośnicko-Kosmowskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, który został powołany w celu ochrony terenów cennych ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

W granicach gminy zlokalizowanych jest również 6 pomników przyrody, z czego jeden stanowi głąz narzutowy, jeden pojedyncze drzewo, a pozostałe 4 składają się z grup drzew.

Plan uwzględnia ochronę obszarowych form ochrony przyrody, poprzez wyznaczenie w północnej części gminy, znajdującej się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, stref planistycznych SO – stref otwartych, na obszarach poza zwartą strukturą przestrzenną miejscowości oraz z wyjątkiem terenów o predyspozycjach do użytkowania pod produkcję rolniczą, na których wyznaczono strefy planistyczne SR – strefy produkcji rolniczej, zgodnie z dominującym charakterem gminy.

Plan ogólny uwzględnia pomniki przyrody wskazując ich orientacyjną lokalizację w części graficznej uzasadnienia. Ochrona poszczególnych pomników przyrody zostanie uszczegółowiona na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze gminy Opinogóra Górna, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą od rzek. W granicach gminy nie występują również wały przeciwpowodziowe.

5.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych ustala się na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Zgodnie z pozyskanymi informacjami od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w granicach gminy Opinogóra Górna występują urządzenia melioracji wodnych zgodnie z Tabelą 2 poniżej.

Tabela 2

Obręb	Ewidencja urządzeń melioracji wodnych	MPHP
Wilkowo, Kołaki Budzyno, Janowięta, Wierzbowo, Kołaki Kwasy	RSW-69	Dopływ spod Wierzbowa
Przedwojewo, Kotermań, Kołaki Kwasy, Dzbonie	RSZ-64 (w części), RSZ-64/1	Dopływ spod Kołaków Kwasów
Rąbież, Dzbonie, Opinogóra Dolna	RSZ-61 (w części)	Dopływ spod Rąbieży
Bacze, Opinogóra Kolonia, Załuże Patory, Załuże-Imbrzyki, Sosnowo	RSW-64 (w części), RSW-64/4	Dopływ spod Bacz
Władysławowo, Kąty Zygmuntowo Opinogóra Górna Załuże Patory	RSZ-55 (w części), RSZ-55/8	Dopływ spod Opinogóry

Pomorze Elżbiecin Zyguntowo Opinogóra Górna	RSZ-24	Dopływ spod Czernic
Kołaczków, Kobylin, Pałuki, Bogucin, Czernice	RSW-58 (w części) RSW -58/8	Smuga
Pałuki	RSZ -15	Dopływ spod Wróblewa

W przedstawionych informacjach nie wskazano obszarów gruntów zmeliorowanych, wyznaczonych zgodnie z przepisami. Plan ogólny uwzględnia ochronę urządzeń zmeliorowanych poprzez wyznaczenie stref planistycznych z zabudową zgodnie z rzeczywistym użytkowaniem. Szczegółowe regulacje obowiązujące na obszarach gruntów zmeliorowanych, w szczególności zakazy związane z urządzeniami wodnymi, wynikają z przepisów odrębnych, które należy uwzględnić na późniejszych etapach inwestycyjnych.

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

Na obszarze gminy Opinogóra Górna nie występują zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

5.5. Strefy ochronne ujęć wody

W granicach gminy Opinogóra Górna zlokalizowane są ujęcia wody w obrębie Opinogóra Góra, Wola Wierzbowska, Kołaczków oraz miejscowości Trętowo (obręb Zatuże-Imbrzyki). Występują strefy ochronne wymienionych ujęć wody, obejmujące teren ochrony bezpośredniej oraz strefy ochronne obejmujące teren ochrony pośredniej, wyznaczone w obrębach Wola Wierzbowska, Kołaczków, Zatuże-Imbrzyki, a także w Przedwojewie.

Plan ogólny wyznacza w ramach stref ochrony bezpośredniej ujęcia wody strefę planistyczną infrastrukturalną – SI. W granicach stref ochrony bezpośredniej plan wyznacza strefy planistyczne zgodne z rzeczywistym użytkowaniem lub zgodnie z przeznaczeniem określonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Fragmenty zachodniej części gminy Opinogóra Górna znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 219 - Górna Łydyń. Szczegółowe regulacje obowiązujące w granicach GZWP wynikają z przepisów odrębnych, które należy uwzględnić na późniejszych etapach inwestycyjnych.

5.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Opinogóra Górna nie występują tereny górnicze oraz obszary górnicze.

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

Na obszarze gminy Opinogóra Górna nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz bezzbiornikowe magazyny substancji.

5.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach gminy Opinogóra Górna nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Opinogóra Górna występują obiekty i obszary, ujęte w zasobach Gminnej Ewidencji Zabytków oraz w Rejestrze Zabytków. Ponadto, w celu ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz wartości przestrzennych i krajobrazowych w powyższych dokumentach wskazano strefy ochrony konserwatorskiej.

REJESTR ZABYTEKÓW

Ochroną poprzez wpis do Rejestru Zabytków objęte są poniższe obiekty i obszary zabytkowe:

- 1) Kościół parafialny pw. Wniebowstąpienia Pańskiego w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-104 z 19.12.1961 r.),
- 2) Zameczek, ob. Muzeum Romantyzmu w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-58 z 20.01.1956 r.),
- 3) Pałac murowany w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-58 z 20.01.1956 r.)
- 4) Dom podcieniowy, kuźnia w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-58 z 20.01.1956 r.),
- 5) Park w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-58 z 20.01.1956 r.),
- 6) Fundamenty dworu Krasieńskich w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-58 z 22.05.1975 r.),
- 7) Zespół składający się z:
 - budynku biurowego w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-321 z 15.09.1997 r.),
 - budynku gospodarczego z terenem przyległym i roślinnością w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-321 z 15.09.1997 r.),
- 8) Cmentarz rzymskokatolicki wraz z układem alejek i drzewostanem w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-804 z 11.06.2008 r.),
- 9) Dawna rządcówka - budynek wzniesiony w latach 30. XX w. wraz z otoczeniem i warstwą kulturową, zlokalizowany przy ul. Norwida 1 w Opinogórze Górnej (nr wpisu A-1786 z 26.09.2023 r.),
- 10) Zespół dworski składający się z dworu oraz parku krajobrazowego z warstwą kulturową w Kobylinie (nr wpisu A-319 z 18.08.1997 r.),
- 11) Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny w Pałukach (nr wpisu A-160 z 7.12.1974 r.),
- 12) Dom parafialny (wikariat) z otoczeniem w Pałukach (nr wpisu A-1265 z 26.09.2014 r.),
- 13) Zespół podworski, składający się z dworu oraz pozostałości parku w Pałukach (nr wpisu A-365 z 10.12.2004 r.),
- 14) Wieża ciśnień wraz z otoczeniem obejmującym części dz.nr 175 w Pałukach (nr wpisu A-1391 z 28.08.2017 r.),
- 15) Kaplica pw. Przemienienia Pańskiego i św. Stanisława Biskupa XVII w. wraz z wystrojem wnętrza w Przedwojewie (nr wpisu A-90 z 18.07.1960 r.),
- 16) Dwór wraz z bezpośrednim otoczeniem w promieniu 100 m w Przedwojewie (nr wpisu A-242 z 15.10.1981 r.),

17) Młyn motorowy w Woli Wierzbowskiej (nr wpisu A-1107 z 16.10.2012 r.).

Powyższe obiekty i obszary wpisane w Rejestr Zabytków wyróżniono punktowym lub powierzchniowym symbolem graficznym w części graficznej uzasadnienia. Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków znajdują się w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową – SZ, stref usługowych – SU, bądź stref zieleni i rekreacji – SN, stref cmentarzy – SC, dla których wskaźniki zabudowy przyjęto w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bądź stan istniejący. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW

Gminna ewidencja zabytków (GEZ) gminy Opinogóra Górna została przyjęta Zarządzeniem nr 46/2014 Wójta Gminy Opinogóra Górna z dnia 18 czerwca 2014 roku. Obejmuje ona obiekty wpisane do rejestru zabytków, stanowiska archeologiczne oraz pozostałe obszary i obiekty zabytkowe. Aktualna GEZ gminy Opinogóra Górna, w zakresie zabytków nieruchomych zawiera 72 pozycje i obejmuje:

- 1) obiekty i obszary wpisane do Rejestru Zabytków,
- 2) dwory w Kołaczkowie i Wólce Łanieckiej,
- 3) oficynę i oranżerię w Opinogórze Górnej, znajdujące się w zespole zamkowym,
- 4) plebanię w Pałukach,
- 5) cmentarze w Opinogórze Górnej, Opinogórze Dolnej i Pałukach,
- 6) pocztę w Kołaczkowie,
- 7) szkołę w Dzboniu,
- 8) budynki mieszkalne, chatupy,
- 9) obory, spichlerze i stajnie,
- 10) kapliczki i krzyże.

Szczegółowy wykaz obiektów i obszarów zabytkowych stanowi część opracowania Gminnej Ewidencji Zabytków.

W części graficznej uzasadnienia obiekty zabytkowe, a także tereny przydworskie i parki, wyróżniono graficznymi symbolami powierzchniowymi. Obiekty i obszary ujęte w GEZ znajdują się w granicach różnych stref planistycznych, adekwatnych do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywistego przeznaczenia tych terenów. Cmentarze zlokalizowano w granicach stref planistycznych cmentarzy – SC. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W części graficznej uzasadnienia wyróżniono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków nieruchomych, którymi objęto obszary otaczające kościoły, obszary historycznych zespołów dworskich oraz cmentarze na terenie gminy.

Powyższe strefy uwzględniono w planie ogólnym poprzez ustalenie odpowiednich stref planistycznych wraz z wskaźnikami zabudowy. Szczegółowa ochrona konserwatorska, a także

wszelkie działania inwestycyjne w powyższych strefach, podlegają ustaleniom z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na późniejszych etapach inwestycyjnych.

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Na obszarze gminy Opinogóra Górna znajdują się 164 stanowiska archeologiczne, w tym 7 wpisanych do Rejestru Zabytków archeologicznych. Stanowiska archeologiczne zostały wyróżnione w części graficznej odpowiednio symbolami punktowymi lub powierzchniowymi.

Ochroną poprzez wpis do Rejestru Zabytków objęte są poniższe stanowiska:

- 1) Bacze – starożytna osada kultury przeworskiej – nr 326/93 z dn. 18.01.1993,
- 2) Dzbonie – osada wielokulturowa – 329/93 z dn. 18.01.1993,
- 3) Dzbonie – osada wielokulturowa – 330/93 z dn. 18.01.1993,
- 4) Dzbonie – osada wielokulturowa – 331/93 z dn. 18.01.1993,
- 5) Kąty – osada wielokulturowa – 332/93 z dn. 18.02.1993,
- 6) Opinogóra Górna – cmentarzysko szkieletowe wczesnośredniowieczne – 328/93 z dn. 18.01.1993,
- 7) Zygmuntowo – starożytna osada produkcyjna kultury przeworskiej – 327/93 z dn. 18.01.1993.

W granicach stanowisk archeologicznych wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywiste przeznaczenie tych terenów. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Opinogóra Górna nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

5.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Opinogóra Górna nie występują tereny zamknięte.

5.13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach gminy Opinogóra Górna nie występują obszary ograniczonego użytkowania, wyznaczone na podstawie art. 135 Ustawy prawo ochrony środowiska.

5.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach gminy Opinogóra Górna nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, których ochronę można określić zapisami planu ogólnego.

5.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W granicach gminy Opinogóra Górna, uchwałą Nr X/68/2019 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 27 września 2019 r. w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji dla Gminy Opinogóra Górna na lata 2019-2023, został wyznaczony obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji w gminie. Obszar zdegradowany podzielono na 12 podobszarów, obejmujących obręb: Łaguny, Wola Wierzbowska, Dzbonie, Przedwojewo, Kąty, Patory, Opinogóra Górna, Długotęka, Rembowo, Pałuki, Kołaczków oraz Kobylin.

Obszar rewitalizacji, podzielony na 5 podobszarów, o łącznej powierzchni 2528 ha (18,2% powierzchni gminy), wyznaczono na terenach obrębów Przedwojewo, Opinogóra Górna, Rembowo, Kołaczków, Pałuki, obejmujących najbardziej zdegradowane części gminy.

Celem strategicznym programu rewitalizacji jest m.in. poprawa stanu obszaru rewitalizacji poprzez poprawę zabudowy, stanu infrastruktury technicznej i społecznej oraz wprowadzenie nowych przestrzeni publicznej, który gmina planuje osiągnąć m. in. poprzez realizację następujących projektów:

- 1) odnowienie osiedla w Opinogórze Górnej przy ul. A. Mickiewicza, w tym infrastruktury technicznej, drogowej oraz rekreacyjnej na terenie osiedla,
- 2) rozbudowa, renowacja i modernizacja infrastruktury rekreacyjnej, społecznej i sportowej w granicach gminy, m.in. wykonanie placu zabaw w miejscowości Przedwojewo, czy modernizacja terenu rekreacyjno-sportowego w miejscowości Opinogóra Górna,
- 3) renowacja terenu zieleni w Opinogórze Górnej,
- 4) utworzenie świetlic wiejskich w Rembowie, Przedwojewie oraz modernizacja świetlicy wiejskiej w Pałukach.

Plan ogólny uwzględnia realizację planowanych zadań poprzez wyznaczenie na przedmiotowych terenach stref planistycznych usługowych – SU oraz stref zieleni i rekreacji – SN dopuszczających również wyznaczenie terenów usług, m. in. sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, turystyki, nauki i edukacji, czy też usług zdrowia i pomocy społecznej.

5.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy Opinogóra Górna rada powiatu ciechanowskiego nie wyznaczyła w drodze uchwały obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

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

Grunty rolne klas I–III pokrywają ok. 101km², co stanowi 73% obszaru gminy Opinogóra Górna, natomiast lasy obejmują powierzchnię ok. 4,9km², co stanowi ok. 3,5% powierzchni gminy. Plan ogólny uwzględnia ich obecność poprzez wprowadzenie na większości strefy otwartej – SO, bądź strefy produkcji rolniczej - SR. Pozostałe strefy planistyczne, dopuszczające zabudowę na gruntach rolnych, wyznaczone są wyłącznie w odniesieniu do rzeczywistego zagospodarowania, przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, jako uzupełnienie zabudowy w zwartych strukturach przestrzennych miejscowości.

Plan ogólny uwzględnia ochronę gruntów leśnych głównie poprzez wprowadzenie na ich obszarze strefy otwartej – SO. Mniejsze kompleksy leśne zostały uwzględnione w ramach stref produkcji rolniczej – SR oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową – SZ, na zagospodarowanych obszarach, w granicach których dopuszczono teren lasu w profilu dodatkowym. Pozwoli to na zastosowanie odpowiednich ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze gminy Opinogóra Górna nie są zlokalizowane ani nie są planowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

W granicach gminy Opinogóra Górna nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

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

W granicach gminy Opinogóra Górna przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich, średnich oraz niskich napięć. Przebiega również gazociąg tranzytowy Jamał – Europa Zachodnia DN1400. Na obszarze gminy znajdują się cztery ujęcia wody – w obrębie Opinogóra Góra, Wola Wierzbowska, Kołaczków oraz miejscowości Trętowo.

Sieć komunikacyjną na obszarze gminy Opinogóra Górna tworzą: droga krajowa nr 60 (Kutno – Płock – Ciechanów - Ostrów Mazowiecka) oraz droga wojewódzka nr 617 (Przasnysz - Ciechanów), a także drogi powiatowe o łącznej długości 63,4km. Sieć uzupełniają drogi gminne o łącznej długości 103,7 km. Ogółem na terenie gminy znajduje się ok. 187 km dróg publicznych.

Plan ogólny uwzględnia istniejącą infrastrukturę techniczną z zakresu sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych, sieci i urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych, a także pozostałych elementów infrastruktury. Dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, jak również budowę nowych elementów z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów infrastruktury technicznej w ramach stref planistycznych. Ponadto, w planie wyznaczono strefy infrastrukturalne SI dla istniejących urządzeń i obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną. Tereny wzdłuż gazociągu tranzytowego Jamał – Europa Zachodnia DN1400 przeznaczone zostały pod strefy otwarte – SO.

Plan ogólny obejmuje strefami komunikacyjnymi drogę krajową, drogę wojewódzką, a także wszystkie drogi powiatowe (z dopuszczeniem terenu drogi zbiorczej w profilu dodatkowym) przebiegające w granicach gminy. Strefą komunikacyjną SK objęte są również wszystkie drogi gminne o klasie drogi zbiorczej. Plan ogólny dopuszcza również realizację inwestycji z zakresu inwestycji drogowych, a także ich przebudowę i modernizację z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów komunikacyjnych w ramach każdej strefy planistycznej.

Infrastruktura społeczna w gminie obejmuje placówki oświatowe, obiekty usług zdrowia, kultury, pomocy społecznej i bezpieczeństwa, a także obiekty sportu i rekreacji. Usługi edukacji publicznej zapewniają Szkoła Podstawowa w Opinogórze Górnej, Szkoła Podstawowa w Kołaczku oraz Szkoła Podstawowa w Woli Wierzbowskiej. Przy placówkach funkcjonują oddziały przedszkolne. Podstawową opiekę zdrowotną mieszkańcom gminy zapewnia Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej. Funkcjonuje również Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (GOPS) Opinogórze Górnej,

który świadczy szeroko rozumianą pomoc społeczną dla mieszkańców. Za ochronę przeciwpożarową w gminie Opinogóra odpowiada 9 terenowych jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej, współdziałających z Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Ciechanowie.

Działalność kulturalna na terenie gminy skupia się głównie w trzech ośrodkach: w Muzeum Romantyzmu, w Gminnym Ośrodku Kultury oraz w Gminnej Bibliotece Publicznej w Opinogórze Górnej. Znajduje się tu również przyszkolna hala sportowa oraz gminny stadion, umożliwiające organizację imprez kulturalnych, sportowych oraz okolicznościowych. Na terenie gminy, m.in. w obrębach Przedwojewo, Kołaczków, Pałuki, Pomorze, Zygmuntowo, Władysławowo, Wola Wierzbowska, znajdują się również inne obiekty, takie jak świetlice, boiska, czy place zabaw.

Plan uwzględnia te obiekty i wyznacza dla nich odpowiednie strefy funkcjonalne – strefę usługową – SU oraz strefę zieleni i rekreacji – SN, która dopuszcza realizację terenów usług sportu, rekreacji, kultury i rozrywki. Ponadto, plan wyznacza strefy SU oraz SN na działkach będących własnością gminy, które mogą zostać zagospodarowane pod obiekty infrastruktury społecznej, usługi publiczne lub tereny sportu, kultury i rekreacji.

III. Przyczyny wyznaczania stref planistycznych

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 3 ust. 1 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 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową zagrodową, wyraża się w liczbie mieszkańców.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 2 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5% - M_{20}

Liczba ludności gminy Opinogóra Górna na rok 2025 wynosi 5763 mieszkańców. Są to najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. Prognozę ludności na najbliższe 20 lat zawiera poniższa Tabela 3.

Tabela 3 Prognoza liczby ludności dla gminy Opinogóra Górna na lata 2026-2045.

Rok	Prognoza GUS	Prognoza powiększona o 5%
2026	5 807	6097
2027	5 812	6103
2028	5 822	6113
2029	5 830	6122
2030	5 829	6120
2031	5 827	6118
2032	5 830	6122
2033	5 827	6118
2034	5 816	6107
2035	5 806	6096
2036	5 786	6075
2037	5 765	6053
2038	5 742	6029
2039	5 718	6004
2040	5 693	5978
2041	5 660	5943
2042	5 633	5915
2043	5 602	5882
2044	5 573	5852
2045	5545	5822

Źródło: Prognoza liczby ludności dla gmin na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi - PUM_0

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Opinogóra Górna na rok 2025, wynosi 176 456 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P_{20}

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

Wariant 1

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

Wariant 2

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

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.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego:

1. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Opinogóra Górna na rok 2025, wynosi 30,6 m² (P_0);
2. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Opinogóra Górna na rok 2015, wynosiła 25,4 m² (P_{-10});
3. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Opinogóra Górna na rok 2005, wynosiła 22,1 m² (P_{-20});

Wariant 1

$$P_{20} = 3 \times 30,6 - 2 \times 25,4$$

$$\underline{P_{20} = 41,0 \text{ m}^2}$$

Wariant 2

$$P_{20} = 2 \times 30,6 - 22,1$$

$$\underline{P_{20} = 39,2 \text{ m}^2}$$

Na potrzeby dalszych obliczeń przyjęto wariant 1.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - wynik

$$ZAP = 5822 - \frac{176\,456}{41,0}$$

$$ZAP \approx 1519$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wynosi 1519.

2. Bilans chłonności niezabudowanych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych

2.1 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z § 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 chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych wielofunkcyjnych: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową zagrodową, oblicza się, uwzględniając:

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

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Analiza wykazała, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnień zabudowy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wynosi **3754 osoby**.

Funkcja zabudowy	Liczba mieszkańców <i>ogółem</i>	Liczba mieszkańców <i>MPZP</i>	Liczba mieszkańców <i>OUZ</i>
Wielorodzinna (SW)	887	887	-
Jednorodzinna (SJ)	2763	2475	288
Zagrodowa (SZ)	104	80	24
Suma	3754	3442	312

2.2 Metodyka szacowania chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Działania związane z szacowaniem chłonności rozpoczęto od przeanalizowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem dopuszczonego przeznaczenia terenów oraz ustalonych w nich wskaźników urbanistycznych, w tym w szczególności: wskaźnika intensywności zabudowy (WIZ), wskaźnika powierzchni zabudowy (WPZ), wysokości zabudowy (WZ), liczby kondygnacji (LK), wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (PBC) oraz minimalnej powierzchni działki budowlanej (MPD). Analiza, której wyniki ukazuje tabela poniżej, pozwoliła na zdiagnozowanie obranego dotychczas kierunku rozwoju zabudowy w gminie, w oparciu o ustalenia obowiązujących aktów prawa miejscowego. Ponadto, dokonano również analizy średnich powierzchni działek niezabudowanych (PD(n)) oraz z uwagi na rozpiętość przedziału powierzchni

działek objętych analizą, medianę powierzchni działek dotychczas niezabudowanych (MD(n)), zgodnie ze stanem istniejącym.

Funkcja zabudowy	Średnia ustalonych parametrów							
	WIZ	WPZ	WZ	LK	PBC	MPD	PD(n)	MD(n)
Jednorodzinna	1,0	0,50	10	2	0,55	790	2812	1200
Wielorodzinna	1,5	-	12	3	0,25	800	16147	16147
Zagrodowa	0,6	-	9	2	0,10	-	2799	2665
Średnia dla całości	1,0	0,50	9,5	2	0,53	790	2871	1247

Następnie w granicach opracowania wyodrębniono tereny dotychczas niezabudowane, wyznaczone w granicach obowiązujących planów miejscowych jako tereny pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, a także tereny niezabudowane, znajdujące się jednocześnie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz wielofunkcyjnych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

Wyściowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi ok. **131,59 ha**. W celu urealnienia tej wartości uwzględniono następujące współczynniki korygujące:

- 1) współczynnik korygujący geometrię działek, uwzględniający dojazdy i inne niezbędne pomniejszenia terenów – na poziomie 0,8,
- 2) współczynnik uwzględniający realizację dopuszczonych funkcji usługowych – na poziomie 0,9,

Pomniejszona powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi **105,23 ha**.

Powierzchnię każdego terenu podzielono przez minimalną powierzchnię działki, uzyskując tym samym liczbę możliwych działek do zagospodarowania. Dla terenów niezabudowanych, objętych obowiązującymi planami miejscowymi, przyjęto minimalną powierzchnię działki, ustaloną w planie miejscowym. W przypadku działek nieobjętych planami miejscowymi, lub gdy nie było takiego ustalenia miejscowym planie, z uwagi na rozpiętość przedziału powierzchni działek objętych analizą, przyjęto medianę powierzchni działek dotychczas niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, która wyniosła ok. 1200 m². Następnie założono, że na każdej działce zamieszkają 3 osoby, co pozwoliło na oszacowanie chłonności danego terenu w liczbie mieszkańców.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

W granicach gminy Opinogóra Górna działki niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną występują w granicach obowiązującego planu miejscowego, w obrębie Chrzanówek (16SW). Obowiązujący w granicach tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza tam realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej.

Wyściowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynosi ok. **3,23 ha**. W celu urealnienia tej wartości uwzględniono następujące współczynniki korygujące:

- 1) współczynnik korygujący geometrię działek, uwzględniający dojazdy, a także udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku (ubytek na ściany, klatki schodowe, korytarze i pomieszczenia techniczne) i inne niezbędne pomniejszenia terenów – na poziomie 0,8,
- 2) współczynnik uwzględniający realizację dopuszczonych funkcji usługowych – na poziomie 0,7.

Pomniejszona powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi **1,81 ha**.

Następnie powierzchnię każdego terenu niezabudowanego pomnożono przez wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustalony w planie ogólnym dla danej strefy. W wyniku tych obliczeń oszacowano możliwą powierzchnię użytkową zabudowy wielorodzinnej. Biorąc pod uwagę docelowy wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań na osobę, obliczony w ramach zapotrzebowania na nową zabudowę, wynoszący 30,6 m², można przyjąć, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną wynosi **887 osób**, zgodnie z przedstawioną tabelą.

ZABUDOWA ZAGRODOWA

Wyściowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wynosi ok. **6,47 ha**. Na potrzeby bilansowania zabudowy przyjęto, że każda niezabudowana działka pod zabudowę zagrodową, będzie stanowić jedno nowe gospodarstwo rolne, na którym zamieszkają 4 osoby. Takich działek zewidencjonowano 26, wobec czego chłonność terenów zabudowy zagrodowej szacuje się na **104 osoby**.

2.3 Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

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

- 1) strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b,
- 2) w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie,
- 3) w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w pkt. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie

stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z ww. punktem 2 suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, nie powinna być mniejsza niż 1063 osób oraz większa niż 1975 osób. Jak wskazano w podrozdziale 2.1, chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie szacuje się na 3754 osoby. W związku z tym w ramach projektu planu ogólnego gminy Opinogóra Górna nie ma możliwości wyznaczenia stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza obszarami istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Przepisy ściśle określają możliwość wyznaczania nowych stref z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, mając na celu planowanie rozwoju tego typu zabudowy na miarę potrzeb danej gminy. Jeżeli tereny wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy pozwalają na umieszczenie większego zasobu mieszkaniowego niż wynika to z zapotrzebowania na nową zabudowę danej gminy, to nie ma możliwości dalszego poszerzania oferty mieszkaniowej.

Przy wyznaczaniu w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, uwzględniono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej i zagrodowej, wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy, a także istniejącą zabudowę i rzeczywiste zagospodarowanie poszczególnych działek. Poprzez istniejącą zabudowę i rzeczywiste zagospodarowanie rozumie się zabudowę, która znajduje potwierdzenie w materiałach kartograficznych, w tym w szczególności w mapie ewidencyjnej, a także bazie danych obiektów topograficznych BDOT500 oraz BDOT10K, aktualnych zgodnie z przepisami na czas opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego, tj. październik 2025 roku (dane Starosty Przasnyskiego dla okolic gminy Opinogóra Góra) i listopad 2025 roku (dane Starosty Ciechanowskiego).

Z uwagi na fakt, iż suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie jest wyższa niż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, nie wyznaczono nowych terenów pod strefy z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach niezabudowanych dotychczas działek, z wyjątkiem tych objętych planami miejscowymi bądź obszarem uzupełnienia zabudowy.

Jednakże, z uwagi na unikatowy w skali województwa, silnie rolniczy charakter gminy, jej znaczenie dla rozwoju rolnictwa w województwie mazowieckim, jako części tzw. Opinogórskiego obszaru żywielskiego na Mazowszu oraz stopień rozproszenia istniejącej zabudowy zagrodowej, w planie ogólnym uwzględniono i zabezpieczono potrzeby funkcjonujących gospodarstw rolnych.

W celu umożliwienia rozwoju obszarów wykorzystywanych bezpośrednio i pośrednio do produkcji rolnej w gminie, zidentyfikowanych jako kluczowych dla rozwoju gminy, w ramach planu ogólnego postanowiono zabezpieczyć możliwość rozwoju gospodarstw rolnych w ramach istniejących już siedlisk. W gminie dominują gospodarstwa średnie do 15,0 ha, a przeciętna wielkość gospodarstwa rolnego w gminie wynosi ok. 14,8 ha, więc przyjęto iż jedna działka ewidencyjna stanowi jedno gospodarstwo. Dlatego też, w granicach działek zabudowanych istniejącymi budynkami, wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych, wyznaczono strefy wielofunkcyjne

z zabudową zagrodową (SZ) na częściach tych działek obejmujących zarówno samą zabudowę, jak i granice użytków rolnych zabudowanych, a także na terenach bezpośrednio z nią powiązanych funkcjonalnie. Przyjęto szerszy zasięg stref SZ niż wyłącznie istniejące grunty rolne zabudowane, tak aby zapewnić możliwość funkcjonowania, ciągłości i konkurencyjności istniejących gospodarstw rolnych poprzez stworzenie im przestrzennych warunków do rozwoju w oparciu o już istniejące zasoby. Zabezpiecza to potrzebę zachowania odpowiedniej rezerwy terenowej dla procesów inwestycyjnych związanych z rozwojem produkcji rolnej, przy jednoczesnym ograniczeniu presji na wyznaczanie nowych terenów zabudowy na obszarach dotychczas niezabudowanych.

Kolejną przesłanką do wprowadzenia strefy z zabudową mieszkaniową lub zagrodową były wnioski i uwagi złożone do projektu planu ogólnego w trakcie procedury. Duże utrudnienie w zakresie uwzględnienia potrzeb Gminy związanych z ofertą mieszkaniową stanowią występujące grunty rolne chronione najwyższych klas (od I do III, w tym IIIa i IIIb). Grunty najwyższych klas stanowią ok. 73 % powierzchni całej Gminy. Jak wcześniej wskazano, z uwagi na niekorzystny bilans zagospodarowania terenów (nadpodaż gruntów pod zabudowę mieszkaniową głównie w planach miejscowych), nową zabudowę mieszkaniową (w tym zagrodową, jednorodziną i wielorodziną) można przewidzieć wyłącznie w ramach poszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy.

Dla Gmin posiadających tak duże pokrycie gruntami rolnymi klas III obowiązujące przepisy w zakresie poszarzania obszarów uzupełnienia zabudowy (patrz rozdział IV punkt 1 uzasadnienia). stanowią ogromną barierę, powodując często brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej (w tym zagrodowej) nawet w miejscach do tego szczególnie predysponowanych w ramach ścisłych struktur zabudowy poszczególnych miejscowości. Gmina Opinogóra Górna jest częścią tzw. Opinogórskiego obszaru żywicielskiego na Mazowszu, dlatego obszary wykorzystywane bezpośrednio i pośrednio do produkcji rolnej są kluczowe dla jej rozwoju. Znajduje to odzwierciedlenie we wnioskach oraz uwagach złożonych do projektu planu ogólnego, z których zdecydowana większość dotyczyła możliwości rozwoju gospodarstw rolnych w ramach stref produkcji rolniczych. Stosunkowo niewielki odsetek wniosków i uwag dotyczył przeznaczania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, jednakże część z nich, pomimo dostępnej powierzchni do poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy i spełnienia kryteriów uzasadniających lokalizację zabudowy, nie mogła zostać w związku z ww. przytoczonym przepisem pod tę zabudowę przeznaczona z uwagi na grunty rolne najwyższych klas.

Wójt Gminy Opinogóra Górna dążył wszelkimi starań, aby uwzględnić jak największą liczbę wniosków i uwag złożonych do projektu planu ogólnego. Największe szanse na uwzględnienie pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową miały działki położone w bezpośrednim lub bardzo bliskim sąsiedztwie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi najwyższych klas, a także położone w sposób zapewniający kontynuację istniejącej struktury zabudowy w ramach danej miejscowości.

Podsumowując, gmina Opinogóra Górna z uwagi na bilans zagospodarowania terenu nie mogła przeznaczyć nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, z wyjątkiem terenów objętych obszarami uzupełnienia zabudowy, które z kolei mają ograniczone możliwości w zakresie ich wyznaczania i poszerzania (patrz rozdział IV punkt 1 uzasadnienia). Gmina przy wyznaczaniu stref związanych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową kierowała się następującymi zasadami:

1. Uwzględnienie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.
2. Uwzględnienie powstałych wyjściowych obszarów uzupełnienia zabudowy.
3. Uwzględnienie stanu istniejącego w oparciu o materiały kartograficzne, w tym m.in. mapę ewidencyjną, aktualną zgodnie z przepisami na czas opiniowania i uzgadniania.
4. Uwzględnienie wniosków i uwag do projektu planu ogólnego w możliwie najszerszym, zasadnym zakresie, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z bilansu zagospodarowania terenu oraz poszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy.

IV. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej

1. Obszary uzupełnienia zabudowy

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się jedynie następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773): przemysłowe, handlowo-usługowe, biurowe, szpitale i inne budynki opieki zdrowotnej, oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, pozostałe budynki niemieszkalne (o symbolu 109) oraz budynki mieszkalne. Następnie od tych budynków wyznacza się obszary w odległości 50 m od ich obrysu, dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni do 5000 m², aby w kolejnym kroku wyznaczyć krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy obszarów by odjąć obszary znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi krzywymi. Wyjściowe obszary uzupełnienia zabudowy można poszerzać o nie więcej niż 25 % powierzchni jednego z tzw. buforów wyznaczonych w ramach podejmowanych kroków, z zastrzeżeniem, że na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych do momentu dodania jednostkowej powierzchni do 5000m² oraz położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Szczegółowy sposób wyznaczania wyjściowych obszarów uzupełnienia zabudowy reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729).

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono w planie przede wszystkim w celu umożliwienia wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej wynikającej z wniosków oraz uwag mieszkańców. Obszary uzupełnienia zabudowy w miejscach gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwolą na rozwój zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, w ramach zwartych struktur przestrzennych. Ponadto, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na użytkach rolnych klas I-III będzie możliwa zmiana przeznaczenia gruntów rolnych najwyższych klas na cele nierolnicze, bez konieczności uzyskania zgody właściwego Ministra.

Poszerzanie obszarów uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I-III, zgodnie z przepisami jest bardzo utrudnione. Zgodnie z § 1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach:

- a) wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, tj. w uproszczeniu w odległości nie większej niż 40 m od granic wyjściowych obszarów uzupełnienia zabudowy.
- b) położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Dla Gmin posiadających tak duże pokrycie gruntami rolnymi klas III (ok. 73% powierzchni gminy) powyższy przepis stanowi istotną barierę, powodując często brak możliwości poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, a tym samym realizacji zabudowy mieszkaniowej (w tym zagrodowej) nawet w miejscach do tego szczególnie predysponowanych w ramach ścisłych struktur zabudowy poszczególnych miejscowości. W rezultacie, mimo że gmina Opinogóra Górna dysponuje jeszcze dostępną powierzchnią możliwą do teoretycznego poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, w praktyce nie ma realnej możliwości jej wykorzystania. Znaczna część terenów potencjalnie nadających się do zabudowy pokrywa się bowiem z użytkami rolnymi klas I-III, których występowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – uniemożliwia dalsze poszerzanie obszarów uzupełnienia zabudowy.

Bazowe obszary uzupełnienia zabudowy zostały wykonane we Wtyczce APP 2, a następnie zostały zweryfikowane pod kątem poprawności za pomocą standardowych algorytmów oferowanych przez oprogramowanie GIS. Analiza wykazała możliwość rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy o 88,2604. Biorąc pod uwagę położenie gminy w sąsiedztwie miasta Ciechanów, za zasadne uważa się rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy, co pozwoli rozszerzyć możliwości inwestycyjne gminy w ramach zwartych struktur osadniczych. Z dostępnej powierzchni wykorzystano ok. **48,2662 ha**. Poszerzenia wykonano głównie w celu dostosowania obszarów do granic działek ewidencyjnych oraz umożliwienia zabudowy w najbliższym sąsiedztwie istniejących działek budowlanych. Usunięto obszary uzupełnień zabudowy z terenów objętych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, z wyjątkiem pojedynczych terenów, dla których zasadne było wprowadzenie możliwości zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową, której nie umożliwia obowiązujący plan miejscowy.

2. Obszary zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

V. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych – gminny katalog stref planistycznych

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy w planie ogólnym należy ustalić gminne standardy urbanistyczne, obejmujące gminny katalog stref planistycznych wraz z profilem funkcjonalnym stref planistycznych.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywiste zagospodarowanie i potrzeby gminy. Uwzględniono także uwarunkowania określone w art. 13b oraz zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy. W procesie planistycznym rozpatrzono również wnioski i uwagi złożone do planu ogólnego w zakresie ustaleń możliwych do wprowadzenia, tj. profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla planowanego zagospodarowania i nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej objętej daną strefą. Kluczowym będzie ustalenie parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o ramy określone planem ogólnym oraz w zgodzie z przepisami odrębnymi. Wszystkie wskaźniki określone w planie ogólnym — maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej — obowiązują przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast plan miejscowy musi pozostawać zgodny z planem ogólnym jedynie w zakresie dwóch parametrów: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co wynika z art. 20 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym ustalono dwanaście stref planistycznych, określających podstawowe i uzupełniające profile funkcjonalne oraz wymagane wskaźniki urbanistyczne. Art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, dla których stref określenie wskaźników urbanistycznych jest obowiązkowe, a dla których jedynie fakultatywne. W związku z powyższym, dla części stref w planie ogólnym nie ustalono wskaźników. Ich brak w planie ogólnym oznacza większą elastyczność w kształtowaniu ustaleń planistycznych na dalszych etapach planistycznych.

STREFA SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

W ramach podstawowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, zgodnie z przepisami *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*, ustalono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono możliwość realizacji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zieleni naturalnej. Wskaźniki zabudowy zostały określone w nawiązaniu do wskaźników ustalonych w planach miejscowych oraz istniejącego zagospodarowania.

Dla stref 5SW, 14SW oraz 16SW ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,5	50%	15m	30%

Dla stref 2SW w obrębie Przedwojewo i 4SW w obrębie Opinogóra Górna, zlokalizowanych w sąsiedztwie obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz dla strefy 3SW w Klonowie w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,5	50%	9m	30%

Dla pozostałych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ustalono jednakowe wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	12m	30%

STREFA SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną wyznaczono na terenach istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, terenach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o obszary uzupełnienia zabudowy, wnioski i uwagi do planu ogólnego. Profil podstawowy ustala realizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono realizację terenów zieleni naturalnej oraz w przypadku niektórych terenów tereny lasu oraz tereny wód. W przypadku stref z istniejącą zabudową letniskową dopuszczono tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Dla strefy 153SJ w obrębie Pałuki, znajdującej się w granicach wpisanego do rejestru dworu, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,2	10%	12m	60%

Dla strefy 89SJ w obrębie Kobylin, znajdującej się w granicach wpisanego do rejestru zespołu dworskiego, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	20%	8m	60%

Dla strefy 152SJ w obrębie Opinogóra Górna, znajdującej się w granicach obszaru wpisanego do rejestru, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	8m	30%

Dla stref 186SJ, 207SJ w obrębie Opinogóra Górna, znajdujących się w granicach obszaru wpisanego do rejestru, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	9m	30%

Dla stref 77SJ, 185SJ, 189SJ, znajdujących się w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zabytkowych, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,7	35%	9m	45%

Dla strefy 216SJ w obrębie Władysławowo, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego miejscowego planu, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,2	60%	12m	30%

Dla stref 39SJ, 45SJ, 71SJ, 73-75SJ, 79SJ, 80SJ, 146-148SJ, 150SJ, 151SJ, 156SJ, 162SJ, 165SJ, 166SJ, 174SJ, 184SJ, 196SJ, 198-201SJ, 218SJ i 221SJ w obrębach Opinogóra Górna, Chrzanówek oraz Władysławowo, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	12m	30%

Dla pozostałych stref SJ w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,7	35%	12m	45%

STREFA SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wyznaczono na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej, terenach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego ustalono teren usług i teren zieleni naturalnej oraz w przypadku niektórych stref tereny lasu i tereny wód. W granicach strefy 167SZ dodatkowo teren wielkotowarowej produkcji rolnej, w oparciu o istniejące zagospodarowanie. W granicach stref 359SZ, 362SZ w profilu dodatkowym ustalono również teren rolnictwa z zakazem zabudowy, z uwagi na lokalizację terenów względem ewentualnych turbin wiatrowych na terenach sąsiednich.

Dla stref 170SZ w obrębie Klonowo oraz 178SZ w obrębie Długotłęka, objętych strefą konserwatorską, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,9	45%	9m	35%

Dla strefy 201SZ w obrębie Opinogóra Górna, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru wpisanego do rejestru, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,9	45%	10m	35%

Dla stref 552SZ, 555SZ, 185SZ, 199SZ, 227SZ, znajdujących się w granicach obszaru ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, bądź strefą konserwatorską, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,9	45%	12m	35%

Dla strefy 116SZ w obrębie Sosnowo, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	15m	30%

Dla strefy 103SZ w obrębie Rąbież, objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń planu, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,2	60%	15m	10%

Dla pozostałych stref SZ w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,9	45%	15m	35%

STREFA SU – STREFA USŁUGOWA

Strefę usługową wyznaczono dla działek zabudowanych zabudową usługową, działek przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod tereny usług, terenów predysponowanych pod rozwój usług oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Profil podstawowy zakłada teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego ustalono teren zieleni naturalnej oraz dla wybranych obszarów teren składów i magazynów oraz teren wód.

Dla strefy 65SU w obrębie Opinogóra Górna, znajdującej się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,1	10%	15m	40%

Dla strefy 30SU w obrębie Pałuki, w granicach której znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, zlokalizowanej się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,2	10%	25m	50%

Dla strefy 62SU w obrębie Pałuki, zlokalizowanej w sąsiedztwie strefy 30SU ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	10m	30%

Dla strefy 59SU w obrębie Przedwojewo, w granicach której znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, zlokalizowanej się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,3	15%	9m	50%

Dla strefy 60SU w obrębie Pałuki, w granicach której znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, zlokalizowanej się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,3	15%	10m	40%

Dla stref 22SU, 39SU, 58SU w obrębie Opinogóra Górna, znajdujących się w granicach bądź w sąsiedztwie obszaru wpisanego do rejestru, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	9m	30%

Dla stref 3SU, 9SU, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń planu, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,2	60%	12m	30%

Dla stref 4SU, 24SU, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń planu, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,5	50%	15m	30%

Dla strefy 10SU w obrębie Dzbonie, objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń planu, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,5	50%	12m	25%

Dla strefy 12SU w obrębie Rąbież, objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń planu, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,5	50%	12m	10%

Dla strefy 28SU w obrębie Kołaczków, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	15m	30%

Dla strefy 20SU w obrębie Opinogóra Górna, objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń planu, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	12m	5%

Dla strefy 38SU, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń planu, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	12m	25%

Dla pozostałych stref SU w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	12m	30%

STREFA SH – STREFA HANDLU WIELOPOWIERZCHNIOWEGO

Strefę handlu wielkopowierzchniowego wyznaczono dla działek zabudowanych zabudową handlu wielkopowierzchniowego i działek przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod tę funkcję. Profil podstawowy zakłada teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego ustalono teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej.

Dla strefy SH w granicach gminy, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń planu, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,8	90%	15m	5%

STREFA SP – STREFA GOSPODARCZA

Strefę gospodarczą wyznaczono dla terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę produkcyjną, dla działek zabudowanych zabudową produkcyjną oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Podstawowy profil przewiduje możliwość realizacji terenów produkcji, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren usług oraz teren zieleni naturalnej.

Dla strefy 8SP w obrębie Załuże-Imbrzyki, objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń planu, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
2,1	70%	12m	10%

Dla strefy 3SP w obrębie Zyguntowo, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,2	60%	15m	20%

Dla strefy 2SP w obrębie Przedwojewo, znajdującej się częściowo granicach obszaru wpisanego do rejestru, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	60%	12m	20%

Dla pozostałych stref SP w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	60%	15m	20%

STREFA SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Strefę produkcji rolniczej wyznaczono na niezabudowanych terenach rolniczych w sąsiedztwie miejscowości o dominującym charakterze rolniczym oraz na terenach predysponowanych do prowadzenia produkcji rolnej, z uwagi na dominujący rolniczy charakter gminy. Podstawowy profil przewiduje możliwość realizacji terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, terenów wielkotowarowej produkcji rolnej, terenów akwakultury i obsługi rybactwa, terenów komunikacji, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren elektrowni słonecznej oraz dla niektórych stref teren lasu, teren wód.

Należy podkreślić, że głównym celem ustalenia tej strefy jest stworzenie warunków do rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych funkcjonujących na terenie gminy. Przewiduje się przede wszystkim ekstensywny rozwój gospodarstw rolnych, co odzwierciedlają również ustalone wskaźniki urbanistyczne. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi planów ogólnych, nie istnieje inna strefa planistyczna, która umożliwiłaby w przyszłości rozwój gospodarstw rolnych bez budynków mieszkalnych — strefa SR jest jedynym narzędziem, jakie ustawodawca przewidział w tym zakresie. Profil podstawowy strefy SR, określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., obejmuje również możliwość lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej. Jest to jednak element wynikający z ustawowego, niemożliwego do zmiany profilu podstawowego strefy, a nie z założeń projektowych. Intencją planu ogólnego jest umożliwienie rozwoju lokalnych, indywidualnych gospodarstw rolnych, a nie projektowanie przestrzeni wyłącznie pod potencjalne inwestycje wielkotowarowe. Jednocześnie należy podkreślić, że samo dopuszczenie wielkotowarowej produkcji rolnej w ramach profilu strefy SR nie przesądza, że taka inwestycja powstanie. Ewentualna realizacja przedsięwzięcia o charakterze wielkotowarowym wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym to gmina — w ramach pełnej procedury planistycznej — określi, czy i gdzie taka lokalizacja jest w ogóle dopuszczalna. Należy zaznaczyć, że w ramach profilu podstawowego stref produkcji rolniczej

ustawowo dopuszczone są także inne tereny jak np. tereny akwakultury i obsługi rybactwa, a w ramach profilu dodatkowego np. tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, a także tereny lasów i wód. Zatem strefa produkcji rolniczej zawiera dość szeroki katalog możliwych inwestycji, który może zostać zrealizowany w potencjalnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z polityką przestrzenną gminy. Każdy miejscowy plan będzie poddany konsultacjom społecznym, co zapewni mieszkańcom możliwość zgłaszania uwag i wpływu na ostateczne ustalenia.

Dla strefy 45SR, z uwagi na zabytkowe otoczenie terenu, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	20%	9m	50%

Dla pozostałych stref SR w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,3	30%	15m	50%

STREFA SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

Strefę infrastrukturalną wyznaczono na terenach zagospodarowanych obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Podstawowy profil przewiduje teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren zieleni naturalnej.

Dla strefy 7SI, zlokalizowanej częściowo w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	20%	9m	20%

Dla pozostałych stref SI, z wyjątkiem stref 3SI, 4SI, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	20%	15m	20%

Dla stref 3SI, 4SI, 14SI ustalono wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.

STREFA SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

Strefę zieleni i rekreacji wyznaczono na terenach istniejącej zieleni urządzonej, istniejących terenach usług sportu i rekreacji, terenach ogrodów działkowych, terenach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach predystynowanych do zagospodarowania pod zielenią urządzonej z towarzyszącymi usługami sportu, rekreacji, kultury i rozrywki. Profil podstawowy przewiduje teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren

komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego w planie ogólnym ustalono dla każdej strefy teren zieleni naturalnej oraz teren lasu w strefach, w granicach których zlokalizowane są użytki leśne. W granicach stref 2SN, 4SN, 7SN, 12SN, 13SN, 25SN, 15SN, 19SN, 20SN, 22SN, 23SN, 24SN, 27SN ustalono teren usług sportu i rekreacji. W ramach stref 4SN, 7SN, 12SN, 26SN, 25SN, 15SN, 20SN, 22SN, 23SN, 24SN dodatkowo dopuszczono teren usług kultury i rozrywki. W ramach stref 4SN, 12SN, 13SN, 15SN, 20SN dopuszczono teren usług gastronomii. Dodatkowo, w strefach 4SN, 26SN, 15SN, 20SN, 25SN dopuszczono teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług turystyki oraz teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

Dla stref 3SN, 5SN, 11SN, 21SN ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,3	30%	5m	60%

Dla strefy 4SN w obrębie Opinogóra Górna, znajdującej się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, w ramach strefy zieleni i rekreacji, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,5	20%	15m	50%

Dla stref 7SN, 12SN, 26SN, 25SN, 15SN, 19SN, 20SN, 22SN, 23SN, 24SN, w ramach strefy zieleni i rekreacji, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	20%	9m	50%

Dla stref 1SN, 2SN, 6SN, 8SN, 9SN, 10SN, 16SN, 17SN, 18SN, 27SN, ustalono wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%

STREFA SC – STREFA CMĘTARZY

Strefę cmentarzy wyznaczono w ramach terenów istniejących cmentarzy. Profil podstawowy tej strefy planistycznej przewiduje teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym dopuszczono tereny usług kultu religijnego i teren zieleni naturalnej. Dla strefy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,1	10%	-	30%

STREFA SO – STREFA OTWARTA

Strefę otwartą wyznaczono dla terenów rolniczych, terenów lasów, terenów zieleni naturalnej oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych w gminie. Profil podstawowy tej strefy planistycznej przewiduje możliwość wyznaczenia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów

lasu, terenów zieleni naturalnej, terenów wód, terenów komunikacji, teren ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu dla stref SO, z wyjątkiem terenu 1SO, dopuszczono teren elektrowni słonecznej. Ponadto, dla stref 41SO, 60SO oraz 22SO dopuszczono teren elektrowni wiatrowej.

STREFA SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefę komunikacyjną określono dla istniejącej drogi krajowej, wojewódzkiej oraz dla istniejących i realizowanych na podstawie decyzji zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dróg klasy zbiorczej, zarówno powiatowych, jak i gminnych. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego ustalono możliwość wyznaczenia terenów drogi zbiorczej oraz terenów zieleni naturalnej, z wyjątkiem terenów 8SK i 29SK.