

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../2026
RADY GMINY BABOSZEWO
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Baboszewo



Spis treści

1. Wstęp	3
1) Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego:.....	4
2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa:.....	5
3) Materiały wykorzystane w opracowaniu	15
2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	16
1) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	16
2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	19
3) obszary gruntów zmeliorowanych	20
4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy:.....	20
5) strefy ochronne ujęć wody.....	21
6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	21
7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	22
8) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	22
9) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	23
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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	23
11) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	26
12) tereny zamknięte i ich strefy ochronne	26
13) obszary ograniczonego użytkowania	26
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	27
15) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	27
16) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	27
17) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	27
18) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	30
19) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	30
20) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	30
21) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ..	33
3. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	42
4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	43
1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	43
2) Chłonność terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie, w tym luk w zabudowie	45
3) Obszary Uzupełnienia Zabudowy.....	48
5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych	54

1. Wstęp

Plan ogólny gminy Baboszewo sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr LVIII.437.2024 Rady Gminy Baboszewo z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Baboszewo. 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) 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).

Ustalenia planu ogólnego opracowane z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Ponadto wyznaczono strefy planistyczne związane z zabudową mieszkaniową oraz zagrodową, w nawiązaniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych oraz w obszarach nieobjętych planami. Zrezygnowano z wyznaczania gminnych standardów dostępności infrastruktury dostępności oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej.

W planie ogólnym gminy Baboszewo określono strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), dla których ustalono profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych.

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił ogłoszenie.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu ogólnego sporządzono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając wytyczne i zalecenia opracowania ekofizjograficznego.

Następnie projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne w dniach od r. do r.

Do niniejszej uchwały dołącza się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

1) Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego:

Obowiązującym dokumentem strategicznym określającym politykę przestrzenną gminy Baboszewo jest Strategia Rozwoju Gminy Baboszewo na lata 2015-2025 uchwalona Uchwałą Nr VII/39/2015 Rady Gminy Baboszewo z dnia 25 sierpnia 2015 roku.

W kontekście sporządzania planu ogólnego gminy, poddano analizie przede wszystkim przestrzenne aspekty strategii rozwoju gminy. Osiąganie rozwoju gminy, według Strategii, oparte ma być na realizacji celów operacyjnych gminy, do których z należą:

- „Poprawa bazy infrastruktury sportowo-rekreacyjnej oraz odnowienie, rewitalizacja dostępnych zasobów dziedzictwa kulturowego regionu”, który wpływa na ustalenia stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez umożliwienie realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz uwzględnienie w zagospodarowaniu ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego za pośrednictwem wyznaczenia w stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref usług (SU) dla działek przeznaczonych pod istniejące i planowane obiekty sportowe i rekreacji oraz z istniejącymi zabytkami;
- „Wzmocnienie stanu dróg gminnych i powiatowych, w tym infrastruktury towarzyszącej” który wpływa na ustalenia stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez określenie wykorzystania przestrzeni na cele komunikacyjne za pośrednictwem wyznaczenia stref komunikacji (SK) dla dróg powiatowych o klasie minimum zbiorczej;
- „Rozwój kompetencji związanych z rolnictwem”, który wpływa na ustalenia stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez ochronę gleb o najwyższych walorach rolniczych w ramach strefy otwartej (SO) oraz określenie stref pozwalających na rolniczy rozwój gminy: stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) i stref produkcji rolniczej (SR);
- „Dalsza ochrona i poprawa stanu środowiska naturalnego”, który wpływa na ustalenia stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez ochronę gruntów leśnych i dolin rzecznych w ramach strefy otwartej (SO);

- „Stworzenie infrastruktury rozwoju handlu, wymiany towarowej itp.”, który wpływa na ustalenia stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez uwzględnienie możliwości realizacji infrastruktury komunikacyjnej w strefach komunikacyjnych (SK) oraz infrastruktury technicznej w strefach infrastrukturalnych (SI), a także wyznaczenie stref usługowych (SU) i gospodarczych (SP), w ramach których umożliwiono lokalizację usług handlu i składów i magazynów w granicach obszaru planu ogólnego.

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa:

Ze względu na lokalizację gminy Baboszewo w granicach województwa mazowieckiego, jednostkę terytorialną obejmującą ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku.

W tymże dokumencie, obszar gminy Baboszewo zakwalifikowany został do wiejskich obszarów funkcjonalnych, uczestniczących w procesach rozwojowych. Obszary te, charakteryzują się ścisłym powiązaniem z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu. Gminy uczestniczące w procesach rozwojowych podlegają wpływowi procesów suburbanizacji, w związku z czym ztraca się tam wiejski charakter, związany z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnych.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego określono następujące zasady zagospodarowania dla opisanych obszarów:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa przewidują budowę drogi ekspresowej S7. Inwestycja ta zakończyła się na terenie gminy Baboszewo w 2022 roku, w związku z czym, obecnie, nie są to ustalenia wiążące. Dodatkowo, w dokumencie założono zakończoną w roku 2024 przebudowę i rozbudowę linii kolejowej nr 27.

Według informacji zawartych w planie zagospodarowania województwa, obszar gminy Baboszewo leży w północno-zachodniej części województwa mazowieckiego, cechującej się potencjałem do rozwoju energetyki wykorzystującej wody geotermalne oraz promieniowanie słoneczne, a także bardzo korzystnymi warunkami dla rozwoju infrastruktury wykorzystującej energię wiatrową.

W analizowanym dokumencie określono kierunek rozwoju sieci szerokopasmowego internetu na terenie gminy Baboszewo, zakładając realizację węzłów WDA oraz WDB.

W ramach ustaleń opisywanego dokumentu, odnoszących się do gospodarki wodno-ściekowej gminy Baboszewo, zaplanowano:

- budowę magistral przesyłowych i poprawę stanu technicznego sieci;
- wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę w małych miastach i na obszarach wiejskich, szczególnie w zwartych systemach osadniczych (stosowanie zasady „skojarzonego działania” w stosunku do zadań dotyczących wodociągowania i kanalizacji), w tym:
 - na obszarach o najniższym wyposażeniu w sieć wodociągową w północno-wschodnim i południowo-wschodnim obszarze województwa,
 - na obszarach zagrożonych deficytem wód powierzchniowych,
 - na obszarach zainwestowanych położonych na terenach zalewowych;
- wyposażenie w oczyszczalnie ścieków i kanalizacje jednostek osadniczych o skupionej zabudowie o równoważnej liczbie mieszkańców od 2 000 do 15 000;
- sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej na obszarach wiejskich i miejskich (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub wywożenie ścieków przy zapewnieniu ich oczyszczenia);
- budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych z terenów zurbanizowanych, głównych tras komunikacyjnych i obszarów przemysłowych.

W zakresie gospodarki odpadami, w analizowanym planie określa się tworzenie odpowiednich warunków dla funkcjonowania przyjętego systemu gospodarki odpadami, poprzez m.in.:

- realizację inwestycji, wynikających z obowiązującego planu gospodarki odpadami oraz dokumentów go realizujących;
- wspieranie działań mających na celu ograniczanie negatywnego oddziaływania instalacji do zagospodarowania odpadów oraz rekultywację składowisk.

Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024, uchwalony Uchwałą Nr 4/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 22 stycznia 2019 roku, zmieniony Uchwałą Nr 217/22 z dnia 20 grudnia 2022 roku, nie przewiduje lokalizacji inwestycji związanych z gospodarką odpadami na obszarze gminy Baboszewo.

W zakresie rozwoju infrastruktury społecznej na terenie województwa wskazuje się poprawę jakości i dostępności do infrastruktury społecznej, w tym poprzez:

- budowę i rozbudowę bazy kultury o znaczeniu regionalnym, budowę i rozbudowę sieci muzeów, rewitalizację oraz adaptację zasobów dziedzictwa kultury, w tym obiektów zabytkowych dla potrzeb kultury;
- rozbudowę specjalistycznej infrastruktury ochrony zdrowia (w tym szpitali wojewódzkich), zakładów opieki długoterminowej i paliatywno-hospicyjnej, jak również opieki rehabilitacyjnej oraz obiektów pomocy społecznej;
- rozbudowę placówek i bazy dydaktycznej uczelni, infrastruktury naukowo-badawczo-rozwojowej oraz placówek oświatowych, w tym szkolnictwa zawodowego.

W granicach gminy Baboszewo zlokalizowane są obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu oraz dwa rezerваты przyrody i dziewięć użytków ekologicznych.

W zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody na obszarze województwa mazowieckiego, plan zagospodarowania województwa określa się następujące działania:

- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami UoOP;
- regulację granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikację i aktualizację aktów prawnych ustanawiających te obszary;
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
- uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną;
- właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach objętych ochroną prawną;
- przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt;
- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań ekologicznych oraz utrzymania systemu obszarów chronionych;
- wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez kształtowanie spójnego systemu ekologicznego województwa.

Dodatkowo, przez obszar gminy Baboszewo przebiega korytarz ekologiczny „Dolina Wkry” o znaczeniu krajowym. W ramach ochrony bioróżnorodności, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, określono następujące działania:

- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych, itp.), decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych województwa;
- ochrona krajobrazu województwa mazowieckiego (przyrodniczego, kulturowego lub o znaczeniu historycznym), ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe;
- renaturalizacja siedlisk na obszarach cennych przyrodniczo i rewitalizacja terenów zdegradowanych;
- wprowadzenie ochrony prawnej korytarzy ekologicznych;
- tworzenie zielonych pierścieni wokół Warszawy, ośrodków regionalnych i subregionalnych;
- ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt;
- dążenie do utrzymania struktury ekologicznej miast powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- sporządzenie audytu krajobrazowego województwa, w tym wyznaczenie krajobrazów priorytetowych;

- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw, w szczególności w zakresie ochrony bioróżnorodności i ochrony krajobrazu.

Co więcej, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, określono działania, mające na celu minimalizację negatywnego wpływu działalności ludzkiej na elementy składowe środowiska przyrodniczego.

W zakresie ochrony lasów na obszarze województwa mazowieckiego określa się następujące działania:

- zwiększanie lesistości województwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 przestrzeni przyrodniczej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa i w ramach rekultywacji nieużytków;
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne, w szczególności w granicach administracyjnych miast i w ich bezpośrednim otoczeniu.

W zakresie ochrony gleb na obszarze województwa mazowieckiego określa się następujące działania:

- przeciwdziałanie presji urbanizacyjnej na najcenniejsze i najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ze szczególnym uwzględnieniem: Równiny Łowicko-Błońskiej, Wysoczyzn: Ciechanowskiej, Płońskiej i Siedleckiej, rejonu Grójca oraz obszarów nadwiślańskich (w powiatach: garwolińskim, kozienickim i lipskim);
- przeciwdziałanie erozji wietrznej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych;
- wdrażanie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez zwiększanie retencji wodnej obszaru.

W zakresie ochrony wód na obszarze województwa mazowieckiego określa się następujące działania:

- zwiększanie retencji wodnej województwa poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych oraz właściwe kształtowanie struktury terenów rolnych, leśnych i tworzenie roślinnych stref ochronnych w dokumentach planistycznych gmin;
- ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych);
- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych);
- zapewnienie drożności rzek dla ryb dwuśrodowiskowych;
- renaturalizację zmienionych antropogenicznie odcinków rzek i dolin zalewowych;

- ochronę obszarów źródliskowych;
- dążenie do zapewnienia kompleksowej ochrony obszarów zlewniowych rzek;
- zagospodarowanie brzegów rzek, głównie Wisły, zgodnie z wymogami ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego;
- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw w zakresie gospodarki wodnej.

W zakresie poprawy jakości powietrza na obszarze województwa mazowieckiego określa się następujące działania:

- rozbudowę centralnych systemów zaopatrywania w energię ciepłą, zamiana paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii;
- dalsze ograniczanie emisji z transportu drogowego.

W zakresie poprawy jakości klimatu akustycznego na obszarze województwa mazowieckiego określa się działania:

- ograniczanie ruchu tranzytowego w miastach poprzez budowę obwodnic drogowych;
- tworzenie alternatyw dla indywidualnego transportu samochodowego i jego ograniczanie w miastach;
- dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych.

Gmina Baboszewo znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiorniki Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”. W zakresie złóż kopalin, w planie zagospodarowania województwa uwzględnia się:

- szczególną ochronę udokumentowanych złóż ważnych dla zabezpieczenia potrzeb i bezpieczeństwa surowcowego o znaczeniu krajowym i regionalnym;
- wspieranie prac związanych z poszukiwaniem i rozpoznawaniem surowców energetycznych.

„Obszar płocki”, w granicach którego zlokalizowana jest gmina Baboszewo, w analizowanym dokumencie wyróżniony został jako jeden ze strategicznych obszarów żywicielskich (SOŻ), stanowiących o samowystarczalności żywnościowej nie tylko województwa, ale i Polski.

Wedle Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, atrakcyjność województwa budowana jest poprzez tworzenie między innymi regionalnych i ponadregionalnych sieciowych produktów turystycznych. Zgodnie z tym opracowaniem, przez obszar gminy Baboszewo przebiega ponadregionalny turystyczny produkt sieciowy w postaci Szlaku Frontu Wschodniego I Wojny Światowej, a także regionalny szlak rowerowy Velomazovia. W analizowanym planie, w zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i około turystycznej na terenie województwa uwzględnia się:

- rozwój stref rekreacji oraz infrastruktury sportowo-rekreacyjnej;
- rozwój zagospodarowania turystycznego zbiorników wodnych oraz rzek regionu wraz z otoczeniem;
- rozwój ponadlokalnych przestrzeni turystycznych;

- kształtowanie zintegrowanej sieci tras i szlaków turystycznych, w tym kulturowych, oraz powiązanie ich z trasami i szlakami województw sąsiednich;
- rozwój infrastruktury towarzyszącej dla tras i szlaków turystycznych oraz utworzenie spójnego systemu ich oznakowania;
- podniesienie atrakcyjności turystycznej obiektów zabytkowych, w tym przemysłowych, elementów dziedzictwa kulturowego i kultu religijnego, linii wąskotorowych oraz obiektów kultury i ich wykorzystanie na cele turystyczne;
- rozbudowę i modernizację wyspecjalizowanej infrastruktury konferencyjno-kongresowej, wystawienniczej i biznesowej;
- rozwój ośrodków rekreacji wodnej z towarzyszącym im zapleczem (m.in. porty, przystanie, stacje, ośrodki turystyki wodnej) w sąsiedztwie rzek i zbiorników wodnych;
- budowę i rozwój infrastruktury do uprawiania sportów zimowych;
- rozwój kompleksów wypoczynkowych, rekreacyjnych i centrów wypoczynku (m.in. parki rozrywki i aquaparki) na terenach atrakcyjnych turystycznie;
- rozwój infrastruktury turystyki uzdrowiskowej, w tym uzdrowiska Konstancin-Jeziorna w zakresie rozwoju sektora usług lecznictwa uzdrowiskowego oraz funkcji rekreacyjnych;
- rozwój infrastruktury turystyki prozdrowotnej (spa i wellness) oraz medycznej;
- rozwój i wykorzystanie potencjału wód geotermalnych oraz mikroklimatu kompleksów lasów sosnowych;
- zapewnienie właściwego poziomu dostępności komunikacyjnej do atrakcji turystycznych;
- wykorzystanie rzek jako turystycznych szlaków wodnych, przepraw promowych i tras tramwajów wodnych.

Zgodnie z rejestrem zabytków, w granicach gminy Baboszewo znajdują się obiekty uznane za zabytki. Co więcej, zapisy Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazują obszary i obiekty o istotnym znaczeniu dla województwa z zakresu dziedzictwa kulturowego, wśród których wymieniono pasmo rzeczne rzeki Wkry. W związku z tym, dokument ten określa działania mające na celu ich ochronę, wedle których zakłada się:

- realizację zadań wskazanych w wojewódzkim programie opieki nad zabytkami;
- zachowanie i kreowanie ładu przestrzennego, zachowanie walorów krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie pasm przyrodniczo-kulturowych o znaczeniu regionalnym poprzez:
 - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji i rurbanizacji;
 - wzmacnianie przestrzennych walorów obiektów oraz układów przestrzennych (w tym obiektów i obszarów przemysłowych) poprzez rewitalizację, restaurację oraz rekultywację;
 - ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych (zwłaszcza architektury drewnianej i przemysłowej, dworskiej, obronnej, dorobku nauki i techniki) w tym zabytków mających znaczenie symboliczne;
 - odbudowę i rekonstrukcję dóbr należących do światowego i krajowego dziedzictwa po zniszczeniu w wyniku konfliktów zbrojnych lub katastrof spowodowanych zagrożeniami naturalnymi;

- wykorzystanie sieci miast historycznych oraz atrakcji krajobrazowo-architektonicznych m.in. dla wyznaczania szlaków turystyki kulturowej;
- tworzenie muzeów;
- ochronę regionów etnograficznych oraz krain historycznych, jako cennych i charakterystycznych krajobrazów kulturowych, również jako element współpracy oraz rozwoju powiązań z sąsiadującymi województwami.

Według informacji zawartych w Planie zagospodarowania województwa mazowieckiego, wschodnia część gminy Baboszewo znajduje się w strefie pasm rzecznych wyznaczonych w Wojewódzkim Programie Opieki nad Zabytkami. Ponadto, układ urbanistyczny miasta postulowany jest do objęcia ochroną.

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, na obszarze województwa występują obiekty i obszary uznane za dobra kultury współczesnej, których wskazanie w omawianym planie *ma na celu ich ochronę oraz zachowanie dla przyszłych pokoleń.*

Zgodnie z dostępnymi mapami zagrożenia powodziowego, w granicach gminy Baboszewo znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego założono podejmowanie działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom naturalnym, w tym obszarom narażonym na wystąpienie powodzi. Wśród ustaleń, które odnoszą się do przedmiotowej jednostki terytorialnej są:

- uwzględnianie map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej (dla odcinków rzek które nie zostały objęte ww. mapami) a także Planu przeciwdziałania skutkom suszy w regionie wodnym Środkowej Wisły;
- przeciwdziałanie wystąpieniu skutków powodzi i suszy, także we współpracy z sąsiednimi województwami;
- realizację inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej przewidzianych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryt rzecznych, budowa wałów przeciwpowodziowych, urządzeń piętrzących i zbiorników retencyjnych) oraz działań strategicznych ujętych w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla dorzecza Wisły (m.in. budowa, rozbudowa i przebudowa infrastruktury przeciwpowodziowej);
- utrzymanie oraz zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej zlewni poprzez m.in.: zmniejszanie odpływu wód opadowych i roztopowych ze zlewni, zwiększenie różnych form retencji wodnej (budowa zbiorników retencyjnych wraz z budowlami hydrotechnicznymi, zwiększanie lesistości, odtwarzanie terenów wodno-błotnych, przywracanie naturalnego charakteru cieków i naturalnych przepływów wód, tworzenie polderów zalewowych);
- ograniczanie zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,

- zwiększanie bezpieczeństwa powodziowego terenów o intensywnym zagospodarowaniu oraz obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska, obiektów użyteczności publicznej, stanowiących cenne dziedzictwo kulturowe, itp.;
- zwiększanie wykorzystania wód opadowych i roztopowych.

W związku z tym, zapisy te wymagają szczególnego uwzględnienia podczas sporządzania projektu planu ogólnego. Wnioski płynące z polityki przestrzennej gminy, wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, zawarto w ustaleniach niniejszego planu ogólnego za pośrednictwem realizacji odpowiednich stref planistycznych.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Sposób uwzględnienia w projekcie planu ogólnego
wiejskie obszary funkcjonalne, uczestniczące w procesach rozwojowych	W celu kształtowania przestrzeni łączącej w sobie wiejski charakter oraz procesy rozwojowe, w planie ogólnym wyznaczono strefy zabudowy zagrodowej (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO), w ramach których kontynuowane mogą być funkcje rolnicze oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy usług (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy zieleni i rekreacji (SN) i strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH), w ramach których przebiegać będą główne procesy rozwojowe gminy.
planowana infrastruktura transportowa	W ramach kształtowania planowanej infrastruktury transportowej, dla linii kolejowej nr 27 i dla drogi ekspresowej S7 wyznaczono strefy komunikacyjne (kolejno: 1SK i 2SK).
potencjał do rozwoju energetyki odnawialnej	W planie ogólnym miasta i gminy Gliniojeck wyznaczono strefy otwarte (SO), w granicach których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych oraz strefy gospodarcze (SP), w których dozwolona jest lokalizacja wszystkich instalacji, w tym elektrowni wiatrowych, elektrowni geotermalnych i biogazowni. Ponadto, w profilu dodatkowym stref 9SI, 19SI i 22SI również dopuszczono możliwość realizacji terenów produkcji.
inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej	W związku z inwestycjami dotyczącymi infrastruktury technicznej, na obszarze całej gminy wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

<p>inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej</p>	<p>W planie ogólnym gminy Baboszewo wyznaczono strefy usług (SU) i strefy zieleni i rekreacji (SN), w granicach których możliwa jest lokalizacja inwestycji związanych z infrastrukturą społeczną.</p>
<p>formy ochrony przyrody</p>	<p>W niniejszym projekcie planu ogólnego, na obszarze Rezerwatu Pieńki Rzewińskie wyznaczono wyłącznie strefę otwartą (SO). W granicach otuliny rezerwatu wyznaczono natomiast strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (255SJ, 258SJ, 259SJ, 260SJ, 261SJ, 262SJ, 263SJ, 264SJ, 265SJ, 713SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (78SZ, 83SZ, 84SZ, 85SZ, 86SZ, 145SZ, 165SZ, 166SZ, 167SZ) oraz strefę produkcji rolniczej (28SR) wyłącznie w zakresie zabudowy istniejącej. W granicach Rezerwatu Dziektarzewo wyznaczono jedynie strefę otwartą (SO).</p> <p>W granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), które ograniczają możliwość rozrostu miejscowości. Ponadto, dla stref dopuszczających zabudowę (SJ, SW, SZ, SU, SP, SR, SI, SC, SN) określono maksymalne parametry zabudowy, w tym wysokość i powierzchnię zabudowy, ograniczając w ten sposób wpływ na krajobraz.</p> <p>Wszystkie użytki ekologiczne w gminie, w projekcie planu znalazły się w strefach otwartych (SO).</p>
<p>ochrona bioróżnorodności</p>	<p>W granicach korytarza ekologicznego Dolina Wkry wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), które ograniczają możliwość rozrostu miejscowości i blokowania naturalnych tras migracyjnych zwierząt i roślin.</p>
<p>minimalizacja negatywnego wpływu działalności ludzkiej na elementy składowe środowiska przyrodniczego</p>	<p>Na znacznej większości obszaru gminy wyznaczono strefy otwarte (SO), które cechują się zakazem zabudowy. W związku z tym, wpływ działalności ludzkiej na środowisko przyrodnicze zmniejszy się poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> – możliwość zwiększenia lesistości gminy,

	<ul style="list-style-type: none"> – ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów leśnych i rolniczych na cele nieleśne i nierolnicze, – spowolnienie tempa presji urbanizacyjnej, związanej z realizacją dróg i zabudowy na powierzchnię ziemi oraz na naturalne elementy przyrodnicze, w tym hydrologiczne, – wyznaczenie stref, w granicach których możliwa jest lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii, cechujących się niską emisyjnością, – ograniczenie przestrzenne rozwoju funkcji charakteryzujących się emisją hałasu oraz kumulacja tych funkcji w najważniejszych fragmentach obrębów geodezyjnych.
złóża kopalin	<p>W celu ochrony złóż kopalin, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę otwartą (SO) na większości obszaru gminy, co ograniczy negatywny wpływ zagospodarowania na jedyne złóże w gminie Baboszewo, jakim jest GZWP nr 215.</p>
strategiczny obszar żywieniowy (SOŻ)	<p>Strategiczne znaczenie żywieniowe gruntów rolnych gminy Baboszewo zostało uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez wyznaczenie w ich obrębie określone strefy planistyczne o charakterze rolniczym: strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę produkcji rolniczej (SR) oraz strefę otwartą (SO). Strefami tymi objęto użytki rolne wysokich klas bonitacyjnych o powierzchni:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 38,64 ha w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ); – 5,65 ha w strefach produkcji rolniczej SR); – 3690,25 ha w strefach otwartych (SO). <p>Łącznie strefy planistyczne przeznaczone na cele rolnicze (SZ, SR, SO) obejmują 3724,44 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych II-III, co stanowi 97,6% wszystkich takich terenów w gminie</p>
atrakcyjność turystyczna	<p>Atrakcyjność turystyczna gminy Baboszewo w projekcie planu ogólnego kształtowana będzie poprzez lokalizację stref przeznaczonych na cele rekreacyjne, w tym strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy usługowe (SU).</p>

ochrona dziedzictwa kulturowego	W celu ochrony zabytków na obszarze całej gminy wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne: dla parków podworskich przyjęto strefy zieleni i rekreacji (3SN, 16SN, 17SN), usług (19SU, 26SU), dla zabytkowych kościołów strefy usług (22SU, 25SU, 46SU), dla cmentarzy strefy cmentarzy (1SC, 2SC, 3SC) a dla miejsca pochowania żołnierzy powstania styczniowego strefę zieleni i rekreacji 2SN. Stanowisko archeologiczne ujęte w Rejestrze zabytków zakwalifikowano do strefy otwartej (SO). Ponadto, w celu ochrony pasma rzecznej rzeki Wkry, w jej najbliższym sąsiedztwie wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO).
zagrożenie powodziowe	W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie i wynosi kolejno 10% i 1%, wyznaczono strefy otwarte (SO), w których zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy. Wyjątki dotyczą stref planistycznych wyznaczonych na podstawie obowiązujących mpzp (3SJ, 4SJ, 7SJ, 8SJ, 12SJ) lub zabudowy istniejącej (przykład: 63SJ, 122SZ, 25SU, 3SN).

3) Materiały wykorzystane w opracowaniu

Plan Ogólny Gminy Baboszewo został sporządzony przy uwzględnieniu wielu dokumentów oraz materiałów źródłowych, między innymi takich jak:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy;

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, zatwierdzony uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 22/18 z 19 grudnia 2018 r.;
- Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego;
- Uchwała Nr VIII/39/2015 Rady Gminy Baboszewo z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie przyjęcia Programu Rozwoju Gminy Baboszewo pn. „Strategia Rozwoju Gminy Baboszewo na lata 2015-2025”;
- Uchwała Nr XLIII.327.2022 Rady Gminy Baboszewo z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Baboszewo na lata 2022-2025 z perspektywą do roku 2029;
- Uchwała Nr LII.397.2023 Rady Gminy Baboszewo z dnia 24 lipca 2023 roku w sprawie przyjęcia Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Baboszewo na lata 2023 – 2027;
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baboszewo;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- archiwalne dokumenty planistyczne gminy;
- Opracowanie ekofizjograficzne projektu planu ogólnego gminy Baboszewo, mgr Michał Chlebowski, inż. Wojciech Michalski, czerwiec 2025;
- www.baboszewo.e-mapa.net;
- www.google.pl/maps;
- www.pgi.gov.pl;
- www.stat.gov.pl/banki-i-bazy-danych;
- www.crfop.gdos.gov.pl;
- www.geoportal.gov.pl;
- Informator PSH Główne Zbiorniki wód podziemnych w Polsce, Praca naukowa pod redakcją Józef Mikołajków i Andrzej Sadurski, Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.);
- Uchwała nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023.

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

1) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W zakresie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Baboszewo, w ramach określenia ustaleń planu ogólnego zgodnie z §13b ust 3 pkt a Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w części kartograficznej uzasadnienia zawarto mapę gminy Baboszewo, przedstawiającą lokalizację i zasięg przestrzenny form ochrony przyrody w granicach gminy, na podstawie danych z 2018 r. udostępnionych przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska za pomocą Banku Danych o Zasobach Przyrodniczych (BDZP).

Na mapie ukazano:

- granice Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- Rezerwat Pieńki Rzewińskie wraz z otuliną;
- Rezerwat Dziektarzewo;
- dziewięć użytków ekologicznych;
- pomniki przyrody.

Zgodnie z częścią tekstową opracowania ekofizjograficznego do planu ogólnego, w granicach gminy Baboszewo znajduje się 12 obszarów objętych formami ochrony przyrody. Oprócz dziewięciu użytków ekologicznych, jest to Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Rezerwat Przyrody Dziektarzewo i Pieńki Rzewińskie. Na obszarze gminy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie ma obszarów zakwalifikowanych do sieci Natura 2000.

Rezerwat Przyrody Dziektarzewo stanowi obszar lasu o powierzchni 5,35 ha. Utworzony został w celu zachowania ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu pochodzenia naturalnego o wybitnych walorach krajobrazowych, położonego na skarpie rzeki Wkry. Rezerwat nie posiada aktualnego planu ochrony. Rezerwat obejmuje stromo nachyloną południową skarpe rzeki Wkry oraz przyległy do niej wąski pas lasu. Rosną tu głównie drzewostany dwupiętrowe z sosną, lipą i brzozą w wieku 90-150 lat w górnym piętrze oraz lipą, grabem, dębem w dolnym. Są to siedliska lasów grądowych z zespołu *Tilio-Carpinetum*. Niewielki fragment w części południowej zajmuje zbiorowisko boru mieszanego *Quercus-Pinetum*. Flora rezerwatu ma charakter typowy dla lasów liściastych.

Rezerwat Przyrody Pieńki Rzewińskie utworzony został w 2025 roku. Zajmuje on powierzchnię 44,16 ha. Celem rezerwatu jest zachowanie grądów: środkowoeuropejskiego (*Galio-Carpinetum*) i subkontynentalnego (*Tilio-Carpinetum*) oraz łągów olszowo-jesionowych (*Fraxino-Alnetum*) o cechach zbiorowisk naturalnych. Wokół rezerwatu została utworzona otulina o łącznej powierzchni 347,76 ha.

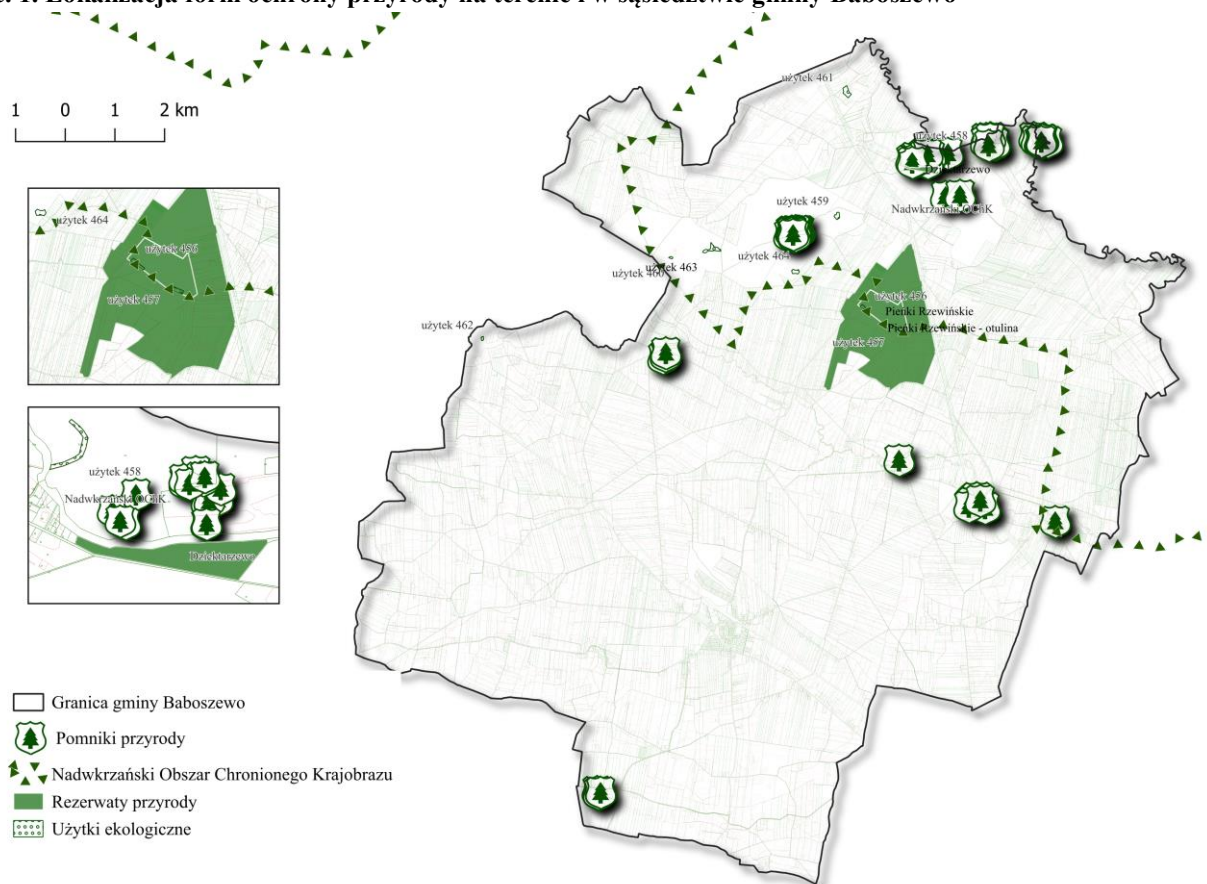
W niniejszym projekcie planu ogólnego, na obszarze Rezerwatu Pieńki Rzewińskie wyznaczono wyłącznie strefę otwartą (27SO). W granicach otuliny rezerwatu wyznaczono natomiast przede wszystkim strefę otwartą (26SO), ale także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (255SJ, 258SJ, 259SJ, 260SJ, 261SJ, 262SJ, 263SJ, 264SJ, 265SJ, 713SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (78SZ, 83SZ, 84SZ, 85SZ, 86SZ, 145SZ, 165SZ, 166SZ, 167SZ) oraz strefę produkcji rolniczej (28SR) wyłącznie w zakresie zabudowy istniejącej. W granicach Rezerwatu Dziektarzewo wyznaczono jedynie strefę otwartą (6SO).

Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu na terenie gminy zajmuje obszar 4210,58 ha. Obszar Chronionego Krajobrazu w tej części subregionu ciechanowskiego pokrywa się prawie w całości z krajowym korytarzem ekologicznym rzeki Wkry wynikającym z koncepcji Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-POLSKA. Sieć ta jest wynikiem działań międzynarodowych zmierzających do integracji współpracy w dziedzinie ochrony przyrody w Europie. Znajdują się w niej obszary o dużych walorach przyrodniczych świadczących o dziedzictwie przyrodniczym Polski i Europy. Nadwkrzański OCHK został utworzony ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze

względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Jest to obszar o charakterze wybitnie rolniczym (użytki rolne 59%), z nielicznymi lasami.

Ze względu na to, w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), które ograniczają możliwość rozrostu miejscowości. Ponadto, dla stref dopuszczających zabudowę (SJ, SW, SZ, SU, SP, SR, SI, SC, SN) określono maksymalne parametry zabudowy, w tym wysokość i powierzchnię zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ograniczając w ten sposób wpływ na krajobraz.

Ryc. 1. Lokalizacja form ochrony przyrody na terenie i w sąsiedztwie gminy Baboszewo



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych o Zasobach.

W gminie Baboszewo istnieje 9 użytków ekologicznych z czego 8 znajduje się w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a jeden poza jego granicami. Łączna powierzchnia użytków ekologicznych wynosi 9,58 ha i są to w większości tereny bagienne. Wszystkie z nich znajdują się na terenie Leśnictwa Kiełki. Wszystkie użytki ekologiczne w gminie, w projekcie planu znalazły się w strefach otwartych (SO).

Dodatkowo, w związku z przebiegiem przez gminę Baboszewo korytarza ekologicznego o randze krajowej, podczas sporządzania ustaleń planu ogólnego uwzględniono ten korytarz i jego

znaczenie dla poprawnego funkcjonowania ekosystemów oraz odpowiedniej migracji zwierząt, roślin i grzybów. W granicach korytarza ekologicznego Dolina Wkry wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), które ograniczają możliwość rozrostu miejscowości i blokowania naturalnych tras migracyjnych zwierząt i roślin.

Ponadto w gminie Baboszewo wyznaczono aż 30 pomników przyrody.

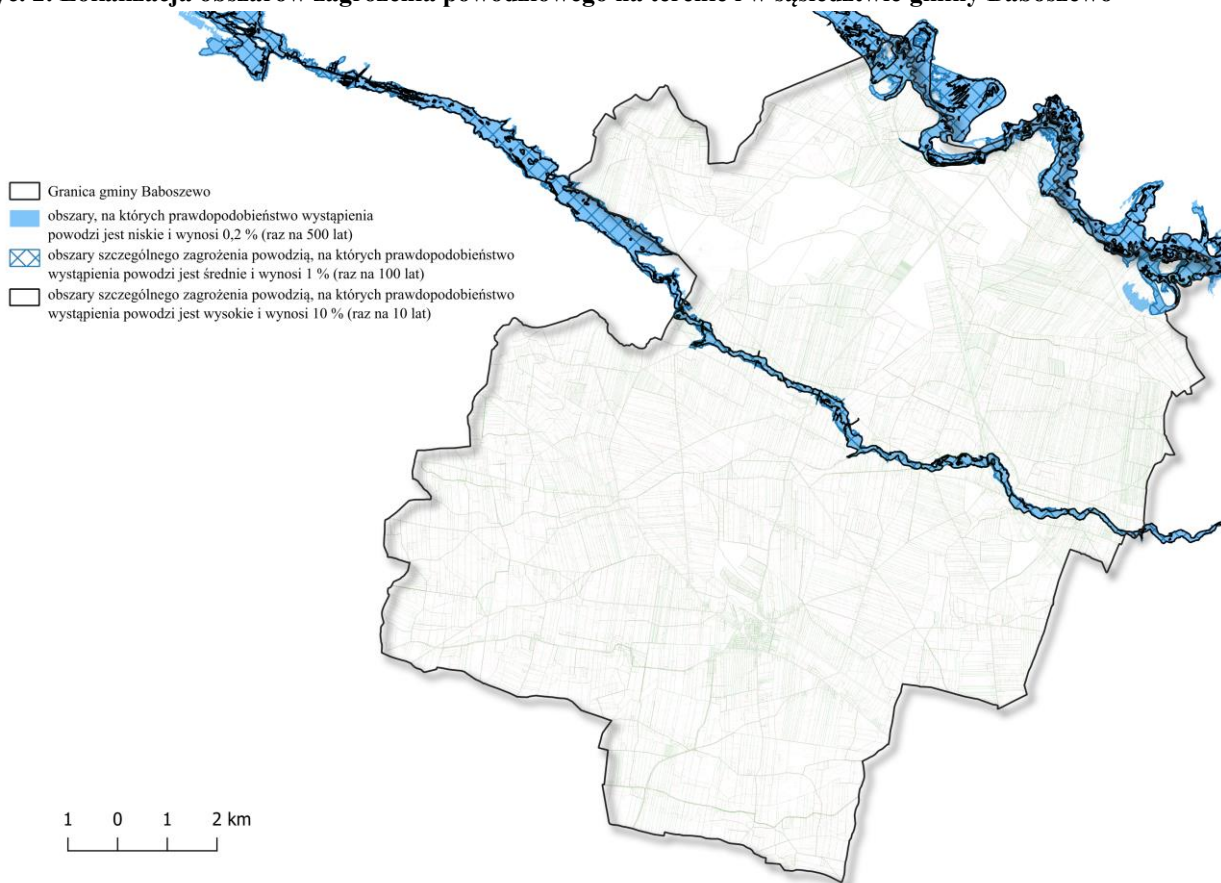
2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Jednym z uwarunkowań przestrzennych, podlegającym analizie przy sporządzaniu projektu planu ogólnego gminy, jest ewentualna lokalizacja i zasięg występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Są to obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi w danym roku jest średnie lub wysokie i wynosi kolejno 1% lub 10%. Ponadto, istnieje również obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia na nim powodzi, które wynosi 0,2% (powódź średnio raz na 500 lat). W związku z charakterystyką rzek Wkry i Raciążnicy, w granicach gminy Baboszewo znajdują się wszystkie z wymienionych obszarów. Tereny te, ze względu na zagrożenie powodzią, powinny zostać wyłączone z możliwości lokalizacji zabudowy, w celu uniknięcia jej negatywnych skutków ekonomicznych. W części kartograficznej opracowania ekofizjograficznego wskazano dokładną lokalizację i zasięg występowania kolejnych obszarów zagrożenia powodziowego. Niniejszy projekt planu ogólnego zawiera ustalenia uwzględniające istniejące uwarunkowania w postaci występowania w granicach gminy Baboszewo obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym lokalizowanie zabudowy i kształtowanie zagospodarowania w ich obrębie będzie szczególnie ograniczone.

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie i wynosi kolejno 10% i 1%, wyznaczono strefy otwarte (SO), w których zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy. Wyjątki dotyczą granic stref planistycznych, określonych na podstawie obrysu zabudowy istniejącej w Ewidencji Gruntów i Budynków (2SZ, 38SJ, 62SJ, 73SJ, 76SJ). Tym samym, na wskazanych obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczono część Obszarów Uzupełnienia Zabudowy (170OUZ, 171OUZ, 172OUZ).

W granicach gminy brak jest wałów przeciwpowodziowych, zatem nie uwzględniono wałów oraz pasów szerokości 50 m od stopy wału w projekcie niniejszego planu ogólnego.

Ryc. 2. Lokalizacja obszarów zagrożenia powodziowego na terenie i w sąsiedztwie gminy Baboszewo



Źródło: opracowanie własne na podstawie Otwartych Danych.

3) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie dnia 1 kwietnia 2025 r. na terenie gminy Baboszewo stwierdzono występowanie obszarów gruntów zmeliorowanych (Ryc. 3).

Uwarunkowania związane z występowaniem gruntów zmeliorowanych uwzględniono w projekcie POG poprzez objęcie 715,9 ha, czyli 97,85% tych obszarów strefami otwartymi (SO), w których jednymi z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny wód oraz, w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie ma możliwości lokalizacji budynków. Pozostałe 15,9 ha to przede wszystkim:

- adaptacja istniejącej zabudowy lub zagospodarowania;
- strefy wyznaczone na podstawie wniosków właścicieli nieruchomości poprzez rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy:

Ustalenia planu ogólnego gminy Baboszewo nie uwzględniają terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów określonych w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r.

Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647), na których te ruchy występują, z uwagi na niewystępowanie takich terenów na obszarze gminy.

5) strefy ochronne ujęć wody

W obszarze objętym planem ogólnym występują ujęcia wód, woda do odbiorców w gminie Baboszewo jest dostarczana z ujęć w miejscowościach Baboszewo i Cieszkowo-Kolonia na podstawie Pozwolenia Wodnoprawnego wydanego przez Starostę Płońskiego z dnia 13.12.2013 r. nr RŚ.6341.52.2.2013 dla ujęcia w Baboszewie oraz Pozwolenia Wodnoprawnego wydanego przez Starostę Płońskiego z dnia 15.06.2016 r. nr RŚ.6341.26.2016 dla Ujęcia w miejscowości Cieszkowo-Kolonia.

Ujęcie w miejscowości Baboszewo zlokalizowane jest na działce ewid. nr 278/2, stanowiącej mienie komunalne Gminy Baboszewo i składa się z dwóch studni głębinowych i posiada zatwierdzone zasoby w wysokości 50m³/dobę. Warstwa wodonośna została nawiercona w interwale głębokości 36,6 – 43 m w postaci piasków drobnoziarnistych. W zasięgu obsługi wodociągu są następujące miejscowości: Baboszewo, Brzeście, Brzeście Małe, Brzeście Nowe – około 1000 przyłączy.

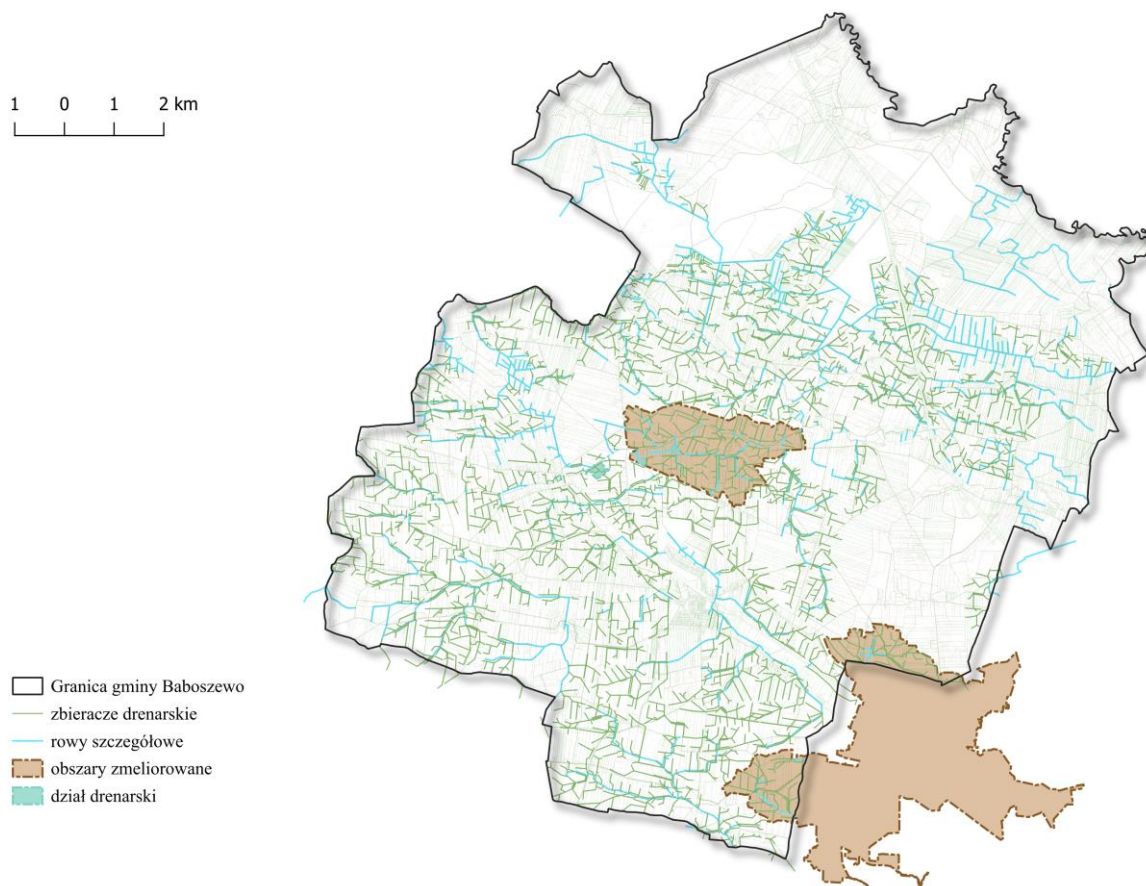
Ujęcie w miejscowości Cieszkowo-Kolonia zlokalizowane jest na działkach o nr ewid. 74/1 i składa się z dwóch studni wierconych o głębokościach 49,3 m i zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 100 m³/godz.

Dla ww. ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w miejscowościach Baboszewo i Cieszkowo-Kolonia zapewniono strefy ochrony bezpośredniej, których lokalizację wskazano na Ryc. 7 oraz wyznaczono na ich obszarach strefy infrastrukturalne: kolejno 7SI oraz 5SI.

6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zmianami) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenie gminy Baboszewo nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych. Natomiast obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 Subniecka warszawska. Dla GZWP nr 215 nie ma ustalonego planu ochrony, ani obowiązujących ograniczeń.

Ryc. 3. Lokalizacja gruntów zmeliorowanych na terenie gminy Baboszewo na podstawie danych PGW Wody Polskie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie z 21.03.2025 r.

7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Baboszewo brak jest terenów i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi, opisanych w art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290), w związku z czym nie uwzględniono ich w projekcie niniejszego planu ogólnego.

8) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W zakresie występowania udokumentowanych złóż kopalin, na obszarze gminy Baboszewo jedynym złożem jest nieudokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, dla którego zaplanowano działania dokumentacyjne.

Poza tym, brak jest w granicach gminy Baboszewo innych złóż kopalin, określonych w art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290). Występowanie złóż zostało wskazane na podstawie danych udostępnionych przez Centralną Bazę Danych Geologicznych (CBGD) z dnia 11.12.2024 r.

W projekcie planu ogólnego gminy Baboszewo uwzględniono występowanie złóż, wyznaczając dla większości obszaru gminy strefę otwartą, co ograniczy prawdopodobieństwo negatywnego oddziaływania na GZWP.

W granicach gminy brak jest udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, w związku z czym nie dostosowano ustaleń planu ogólnego do tychże obiektów.

9) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, określone na podstawie Ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz. U. z 2023 poz. 151).

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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Obszar gminy Baboszewo zlokalizowany jest w strefie, która cechuje się występowaniem dużej liczby zabytków, zarówno archeologicznych, ruchomych jak i nieruchomych. Do najważniejszych elementów kulturowych, znajdujących się w obrębie gminy, wliczają się obiekty wpisane do rejestru zabytków (19 zabytków).

Obszar gminy Baboszewo należy do rejonu najstarszego osadnictwa w województwie mazowieckim. Świadczą o tym liczne stanowiska archeologiczne.

Na terenie gminy zewidencjonowano 129 stanowisk archeologicznych. W gminnej ewidencji zabytków ujęto 107 zabytków. We wsiach znajdują się zabytkowe dwory, kościoły, cmentarze, plebanie, kapliczki przydrożne, budynki mieszkalne i gospodarcze, wiejskie aleje czy parki podworskie.

Ponadto, w związku z uchwaleniem dnia 24 lipca 2023 r. przez Radę gminy Baboszewo Uchwały Nr LII/397/2023 w sprawie przyjęcia „Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Baboszewo na lata 2023-2027”, wskazuje się na potrzebę oraz obowiązek stosowania się do założeń programowych i rekomendacji dotyczących zachowania środowiska historyczno-kulturowego, budowania tożsamości regionalnej oraz promocji turystycznej miasta i gminy, zawartych w powyższym dokumencie.

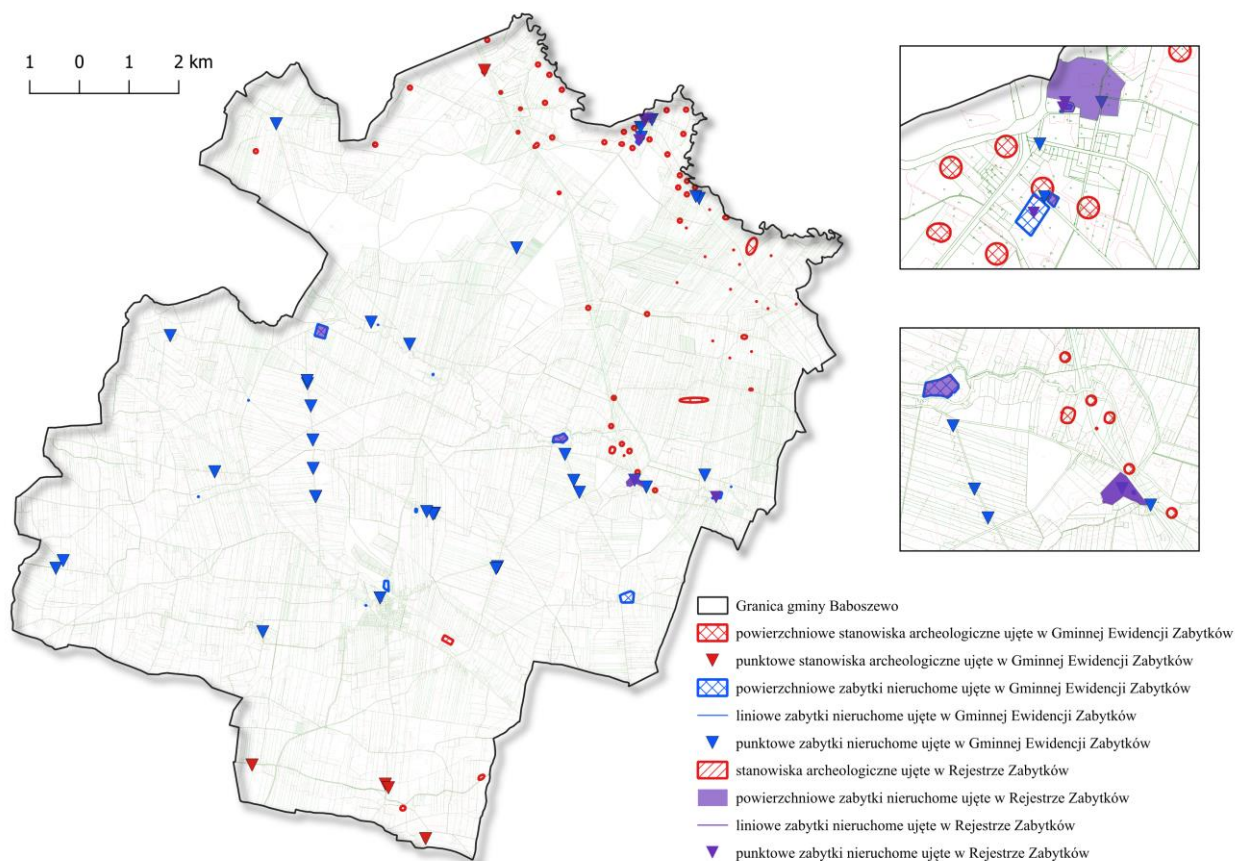
Tab. 1. Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków

Lp.	Obiekt	Nr rejestru zabytków	Data wpisu	Miejscowość
1.	Kościół parafialny pw. M.B. Częstochowskiej, mur., 1909-1914	A-156	25.11.1970	Baboszewo
2.	Cmentarz przykościelny wraz z warstwą kulturową	A-156	25.11.1970	Baboszewo
3.	dwór mur. z 3 ćw. XIX w. w zespole podworskim	A-192	01.06.1980	Dłużniewo

4.	park krajobrazowy z XVIII-XIX w. w zespole podworskim	A-192	01.06.1980	Dłużniewo
5.	Kościół parafialny pw. św. Katarzyny	A-154	03.05.1962	Dziektarzewo
6.	dzwonnica przy kościele parafialnym pw. św. Katarzyny	A-154	03.05.1962	Dziektarzewo
7.	ogrodzenie kościoła parafialnego pw. św. Katarzyny	A-154	03.05.1962	Dziektarzewo
8.	cmentarz przykościelny	A-154	03.05.1962	Dziektarzewo
9.	grobowce Niemierowskich i Strzeszewskich	A-154	03.05.1962	Dziektarzewo
10.	kaplica grobowa Grabowskich na terenie cmentarza rzym. kat.	A-322	30.03.1998	Dziektarzewo
11.	park podworski XIX w.	A-176	01.03.1976	Dziektarzewo
12.	miejsce pochowania żołnierzy powstania styczniowego (dz. nr 90 - bez wygrozonego fragmentu w zach. części), drzewostan, drewniana brama	A-1026	24.06.2011	Dziektarzewo
13.	park podworski XIX w.	A-193	01.06.1980	Galomin
14.	park podworski krajobrazowy z pocz. XIX w.	A-225	30.08.1980	Kielki
15.	budynek dawnego dworu nr 22 wraz z gruntem w granicach fundamentów	904	08.04.2010	Mystkowo
16.	kościół parafialny pw. Św. Stanisława	A-121	02.04.1962	Sarbiewo
17.	dzwonnica drewniana przy kościele parafialnym pw. Św. Stanisława, 2 poł. XVII w.	A-121	02.04.1962	Sarbiewo
18.	cmentarz przykościelny w granicach określonych ogrodzeniem	A-121	02.04.1962	Sarbiewo
19.	stanowisko archeologiczne - cmentarzysko ciałopalne z okresu lateńskiego	09/79 - 812/68WA	14.12.1968	Sokolniki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Baboszewo na lata 2023-2027.

Ryc. 4. Lokalizacja obiektów i obszarów wpisanych do Rejestru Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków na terenie gminy Baboszewo



Źródło: opracowanie własne.

Wszystkie elementy kultury historycznej wyszczególniono na mapie dotyczącej uwarunkowań historyczno-kulturowych, załączonej do niniejszego opracowania, wykonanego na potrzeby planu ogólnego Gminy Baboszewo.

W celu ochrony zabytków na obszarze całej gminy wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne: dla parków podworskich przyjęto strefy zieleni i rekreacji (3SN, 16SN, 17SN), usług (19SU, 26SU), dla zabytkowych kościołów strefy usług (22SU, 25SU, 46SU), dla cmentarzy strefy cmentarzy (1SC, 2SC, 3SC) a dla miejsca pochowania żołnierzy powstania styczniowego strefę zieleni i rekreacji 2SN. Stanowisko archeologiczne ujęte w Rejestrze zabytków zakwalifikowano do strefy otwartej (SO). Ponadto, w celu ochrony pasma rzecznej rzeki Wkry, w jej najbliższym sąsiedztwie wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO).

W granicach gminy brak jest jednak dóbr kultury współczesnej, w związku z czym nie uwzględniono ich przy sporządzaniu projektu planu ogólnego.

11) obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne

W granicach gminy Baboszewo brak jest obszarów pomników zglądy wraz ze strefami ochronnymi, określonych w Ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy z dnia 7 maja 1999 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

12) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Baboszewo występuje kolejowy teren zamknięty, określony w Ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151). W planie ogólnym gminy uwzględnia się występowanie ww. terenu i wyznacza się w jego granicach odpowiednią strefę planistyczną: strefę komunikacyjną 1SK.

Ryc. 5. Teren zamknięty na obszarze gminy Baboszewo



Źródło: opracowanie własne.

13) obszary ograniczonego użytkowania

W granicach gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania, określone w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zmianami), w związku z czym nie uwzględniono ich przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Baboszewo.

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach gminy brak obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji, w związku z czym nie uwzględnia się ich przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Baboszewo.

15) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rada Gminy Baboszewo nie podjęła dotychczas uchwały wyznaczającej obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, określonych w Ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2023 r. poz. 28 ze zmianami), w związku z czym nie uwzględnia się ich przy sporządzaniu projektu planu ogólnego.

16) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada Powiatu Płońskiego nie podjęła dotychczas, w granicach gminy Baboszewo, uchwały wyznaczającej obszary ciche poza aglomeracją, o których mowa w §3 pkt 10b Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. w Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647).

17) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W granicach gminy Baboszewo występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II, IIIa, IIIb oraz grunty leśne określone w Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

W zakresie użytków gruntowych klas II, IIIa, IIIb oraz gruntów leśnych zlokalizowanych w obrębie gminy Baboszewo, należy ściśle stosować się do zapisów ochrony tych gruntów tejże Ustawy, w tym między innymi do treści §3 ust. 1.:

Ochrona gruntów rolnych polega na:

- 1) ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne;*
- 2) zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi;*
- 3) rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze;*
- 4) zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;*
- 5) ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.*

oraz §3 ust. 2:

Ochrona gruntów leśnych polega na:

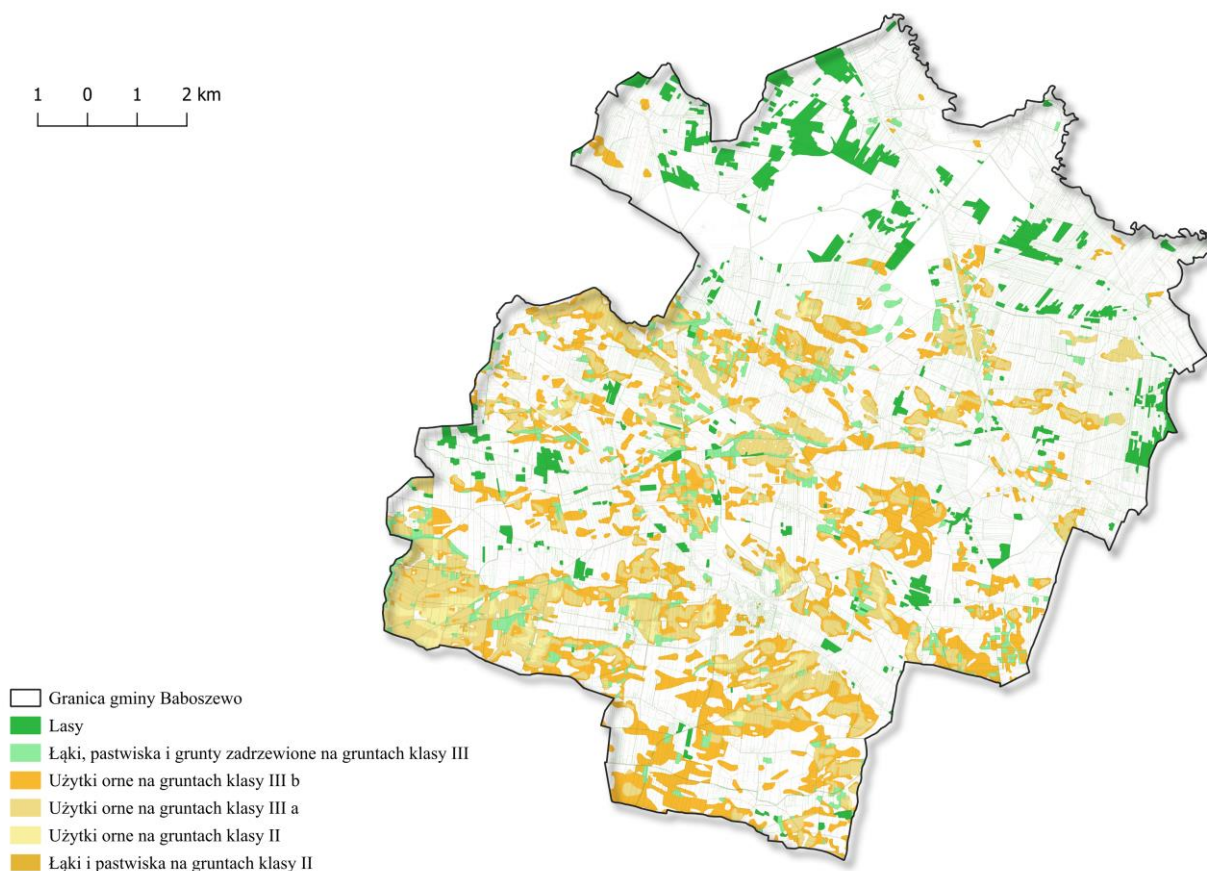
- 1) ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze;*
- 2) zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi;*
- 3) przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej;*
- 4) poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności;*
- 5) ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.*

Największe powierzchnie użytków rolnych klas II występują w południowo-zachodniej części gminy Baboszewo, przede wszystkim w granicach obrębów Bożewo, Kowale, Sokolniki. Grunty klas III, IIIa i IIIb zlokalizowane są niemalże na obszarze całej gminy, głównie na południe od rzeki Raciążnicy. Największe powierzchnie pokryte użytkami gruntowymi tych klas znajdują się w miejscowościach Bożewo, Kowale, Zbyszno Wielkie, Sokolniki, Kruszewie, Brzeście, Lutomierzyn, Niedarzyn, Stare Cieszkowo, Cieszkowo-Kolonia, Lachówiec, Rzewin, Galominek, Krościn, Pawłowo. Natomiast grunty leśne zlokalizowane są głównie w północnej części gminy, a także w znacznym udziale w miejscowościach Cywiny Dynguny w części wschodniej oraz Wola Folwark przy granicy wschodniej. W części kartograficznej opracowania zawarto mapę gminy Baboszewo, przedstawiającą lokalizację i zasięg przestrzenny wyżej wymienionych gruntów w granicach gminy (Ryc. 6).

W granicach gminy Baboszewo:

- znajdują się 84 grunty orne odpowiadające II klasie bonitacyjnej, których łączna powierzchnia wynosi około 154,878 ha;
- znajdują się 674 oddzielne grunty orne o klasie bonitacyjnej IIIa, których łączna powierzchnia wynosi około 1361,81ha;
- znajduje się 1275 oddzielnych gruntów orných o klasie bonitacyjnej IIIb, których łączna powierzchnia wynosi około 1896.45 ha;
- znajduje się 27 oddzielnych łąk lub pastwisk o klasie bonitacyjnej II, których łączna powierzchnia wynosi około 9,5278 ha;
- znajduje się 711 oddzielnych łąk, pastwisk lub gruntów zadrzewionych o klasie bonitacyjnej III, których łączna powierzchnia wynosi około 387,4995 ha;
- znajduje się 451 oddzielnych gruntów leśnych, których łączna powierzchnia wynosi około 653,024 ha.

Ryc. 6. Grunty leśne oraz grunty rolne klas użytków I-III na terenie gminy Baboszewo



Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.

W związku z powyższym, w ustaleniach projektu planu ogólnego gminy Baboszewo uwzględnia się zasięg i lokalizację gruntów rolnych o klasach bonitacyjnych II-III oraz gruntów leśnych, wyznaczając w ich obrębie określone strefy planistyczne o charakterze rolniczym: strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę produkcji rolniczej (SR) oraz strefę otwartą (SO). Strefami tymi objęto użytki rolne wysokich klas bonitacyjnych o powierzchni:

- 38,64 ha w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ);
- 5,65 ha w strefach produkcji rolniczej (SR);
- 3690,25 ha w strefach otwartych (SO).

Łącznie strefy planistyczne przeznaczone na cele rolnicze (SZ, SR, SO) obejmują 3724,44 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych II-III, co stanowi 97,6% wszystkich takich terenów w gminie. Pozostałe 85,7 ha zostały zlokalizowane w:

- strefach, dla których obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pozarolniczym (przykład: 10SJ),
- strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (przykład: 529SJ), wydzielonych na podstawie obszarów uzupełniania zabudowy oraz powiększenia dostosowanego do wymogów, o których mowa w §1 ust.6 rozporządzenia Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);

- strefach o charakterze nierolniczym, w granicach których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa o charakterze nierolniczym (przykład: 392SJ),
- strefach o charakterze nierolniczym, wyznaczonych w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości (przykład: 9SP);
- strefie usługowej, w której profilu dodatkowym określono dopuszczenie lokalizacji terenu elektrowni słonecznej (76SU);
- strefach usługowych, które wyznaczono w celu kontynuacji polityki przestrzennej gminy, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: (przykład: 14SU).

Grunty leśne zlokalizowane są na obszarze całej gminy, a ich kumulacja następuje w północnej oraz wschodniej i zachodniej części gminy. W projekcie planu ogólnego dla gminy Baboszewo uwzględniono występowanie gruntów leśnych, poprzez:

- zaprojektowanie w ich obrębie stref otwartych, obejmujących 648,178 ha gruntów leśnych;
- uzupełniając pozostałe strefy planistyczne o powierzchni 4,86 ha, profilem dodatkowym o przeznaczeniu terenu lasu.

18) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W granicach gminy Baboszewo nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określone w Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. w Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647), w związku z czym nie uwzględniono ich przy sporządzaniu projektu planu ogólnego.

19) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Baboszewo zlokalizowana jest w północno-zachodniej części województwa mazowieckiego, a zatem brak jest w jej granicach pasa nadbrzeżnego oraz pasów technicznego i ochronnego, których definicje określono w §36 Ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej z dnia 21 marca 1991 roku (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zmianami).

20) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W projekcie planu ogólnego uwzględniono rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej i wyznaczono dla nich odpowiednie strefy planistyczne.

Do istniejących obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowanych na terenie gminy Baboszewo należą: szkoły (16SU, 23SU, 34SU, 38SU), place zabaw i obiekty sportowe (23SU,

27SU, 38SU, 44SU, 5SN, 7SN, 8SN, 10SN, 11SN, 12SN, 2SK), Urząd Gminy oraz Urząd Stanu Cywilnego (42SU), siedziby ochotniczej straży pożarnej (20SU, 27SU, 30SU, 43SU, 51SU, 62SU), przychodnie lekarskie (23SU, 42SU), ośrodek pomocy społecznej (43SU), kościoły i kaplice (22SU, 25SU, 46SU, 62SU), cmentarze (1SC, 2SC, 3SC), bank (40SU), świetlica wiejska (54SU), bibliotekę (43SU), stacje benzynowe (12SU, 4SP, 5SP), punkt obsługi podróżnych (2SK), stację kolejową (1SK). W projekcie planu ogólnego uwzględniono ich występowanie i zaprojektowano w ich obrębie odpowiednie strefy planistyczne.

Na terenie gminy Baboszewo funkcjonującymi jednostkami oświatowymi są szkoły podstawowe publiczne:

- Szkoła Podstawowa im. Józefa Wybickiego w Baboszewie;
- Szkoła Podstawowa im. Jana Brodeckiego w Polesiu;
- Szkoła Podstawowa im. ks. Macieja Kazimierza Sarbiewskiego w Sarbiewie;
- Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka w Mystkowie.

Funkcjonującymi placówkami służby zdrowia na terenie gminy Baboszewo są Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej – placówki Podstawowej Opieki Zdrowotnej (POZ) Grupa Zdrowie Sp. z o. o. w Baboszewie i Sarbiewie.

Budynki ochotniczej straży pożarnej zlokalizowane są w miejscowościach Baboszewo, Niedarzyn, Dramin, Dziektarzewo, Wola Dłużniewska oraz Sarbiewo.

Cmentarze w gminie znajdują się w miejscowościach Baboszewo, Sarbiewo i Dziektarzewo.

Sieć drogową w gminie Baboszewo tworzą: droga ekspresowa S7, dla której wyznaczono strefę komunikacyjną (2SK) oraz drogi powiatowe, w tym drogi powiatowe nr 3021W (3SK), nr 3061W (4SK), nr 3024W (5SK), nr 2998W (6SK), nr 3037 i 3034 (7SK, 8SK), drogi gminne i wewnętrzne. Do systemu komunikacji w gminie należy także linia kolejowa nr 27 relacji Nasielsk – Sierpc – Toruń Wschodni, biegnąca przez miejscowość Baboszewo, którą zlokalizowano w strefie komunikacyjnej 1SK. Najważniejsze zewnętrzne komunikacyjne powiązania stanowi droga ekspresowa S7. Co więcej, w miejscowości Cieszkowo Stare zlokalizowane jest lądowisko, w obrębie którego wyznaczono strefę infrastrukturalną (1SI).

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w najbliższych latach planowana jest przebudowa linii kolejowej nr 27.

W zakresie infrastruktury technicznej, w granicach gminy Baboszewo zlokalizowane są lub przebiegają:

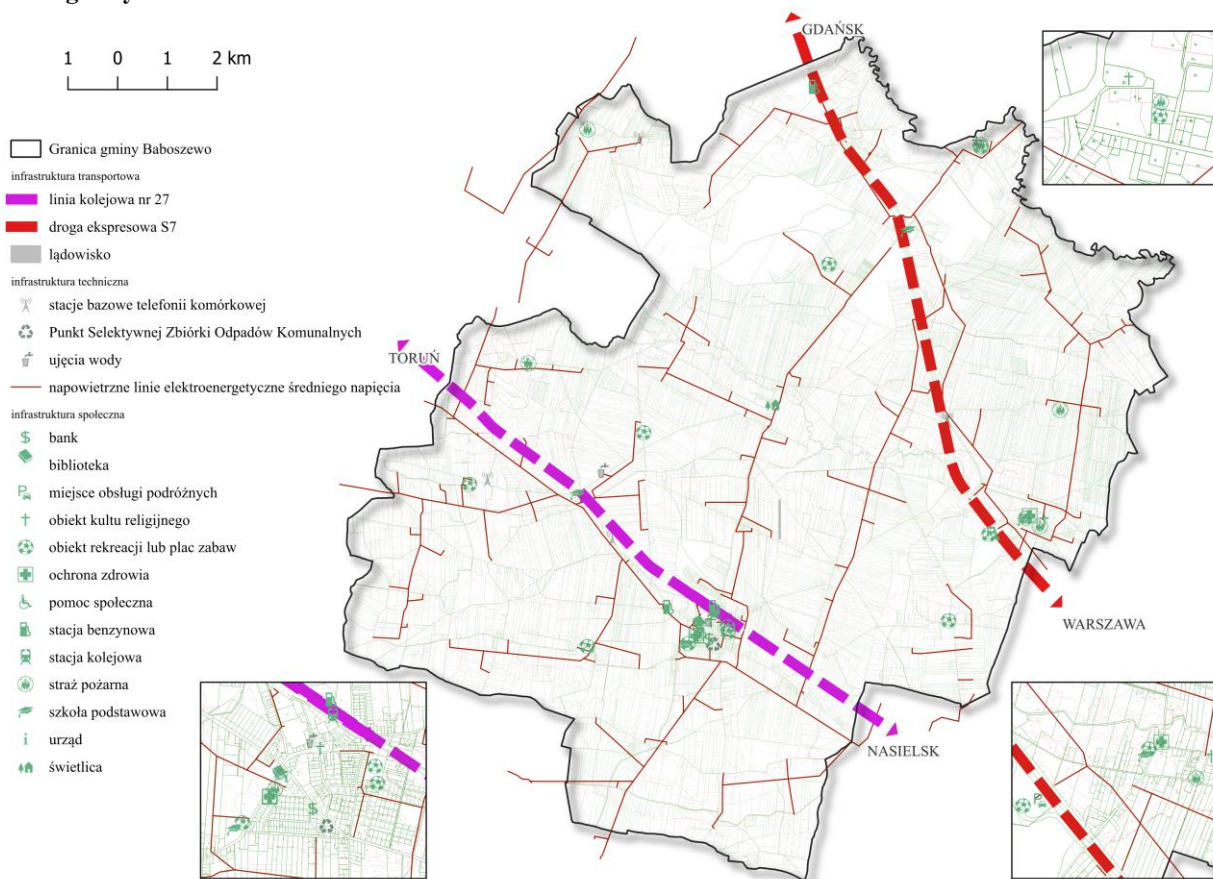
- linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia;
- linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia;
- stacje elektroenergetyczne;
- sześć stacji bazowych telefonii komórkowej: dwie w miejscowości Wola Dłużniewska (3SI, 4SI) oraz po jednej w Polesiu (2SI), Draminie (9SI), Nowe Cieszkowo (10SI) oraz Cywiny-Dynguny (11SI);
- Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (6SI);
- dwie stacje ujęć wody: w miejscowościach Baboszewo (7SI) i Cieszkowo Kolonia (5SI);

- sieci wodociągowe;
- sieci kanalizacyjne;
- sieć gazowa.

Według zapisów Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, do planowanych działań dotyczących infrastruktury technicznej należy zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta Kanału Goszczyce od km 0+000 do km 4+455, będące jednym z zadań inwestycyjnych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Warszawie WA.RPI.542.6.2018.

Ponadto, zgodnie z Planem inwestycyjnym dla województwa mazowieckiego, będącym załącznikiem do Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2030, uchwalonego Uchwałą Nr 9/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 lutego 2025 r., w gminie Baboszewo założono lokalizację nowego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK). W związku z tym, w miejscowości Baboszewo wyznaczono strefę infrastrukturalną (14SI), przeznaczoną do realizacji tejże inwestycji.

Ryc. 7. Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej na terenie gminy Baboszewo.



Źródło: opracowanie własne.

21) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Obowiązującym dokumentem określającym wnioski i rekomendacje dotyczące krajobrazów oraz wyznaczającym krajobrazy priorytetowe w województwie mazowieckim jest Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego, przyjęty Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

Gmina Baboszewo znajduje się w granicach czterech typów krajobrazów:

a) bagienno-łąkowe:

- podtyp krajobrazu 2a z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk;

b) leśne:

- podtyp krajobrazu 3a z przewagą siedlisk borowych,
- podtyp krajobrazu 3b z przewagą siedlisk lasowych,
- podtyp krajobrazu 3c z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych;

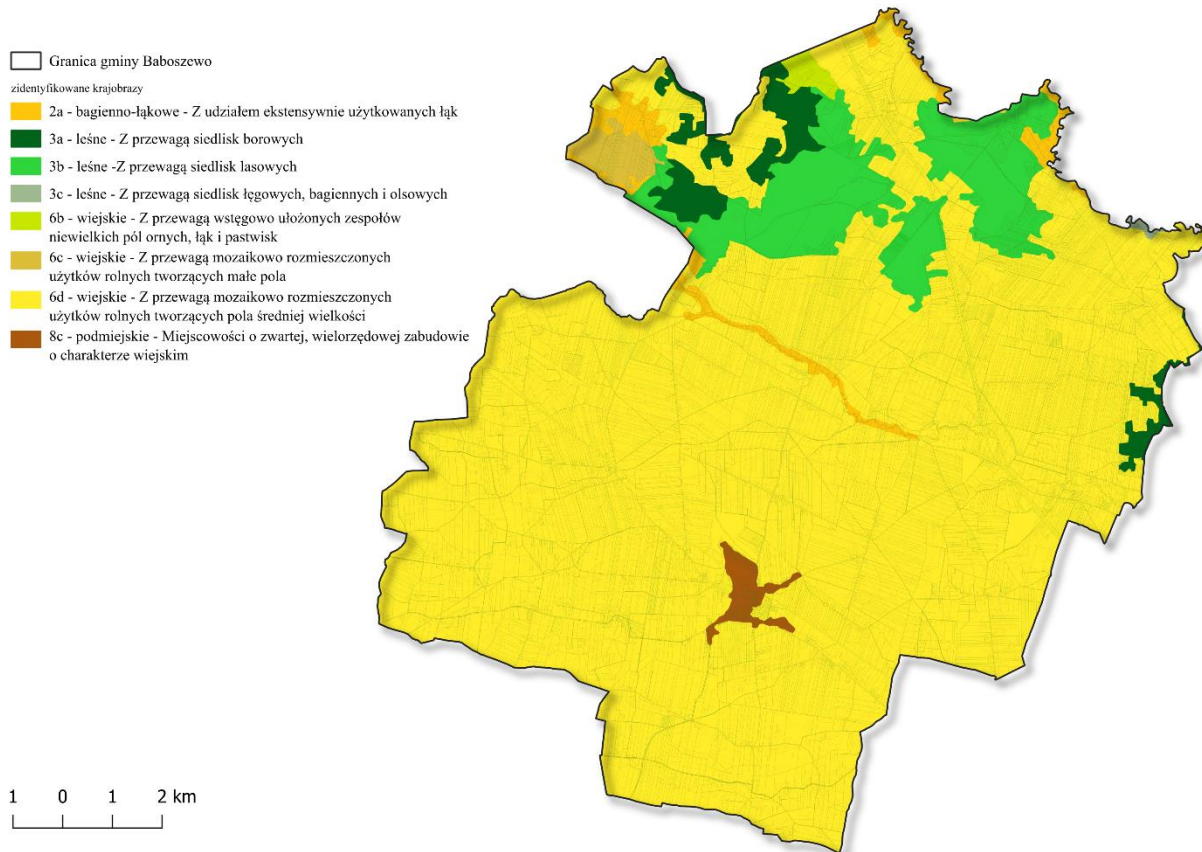
c) wiejskie:

- podtyp krajobrazu 6b z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk,
- podtyp krajobrazu 6c z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola,
- podtyp krajobrazu 6d z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości;

d) podmiejskie:

- podtyp krajobrazu 8c miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim.

Ryc. 8. Zidentyfikowane krajobrazy na obszarze gminy Baboszewo według Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Dla każdego z podtypów krajobrazu, w Audycie krajobrazowym określono konkretne zalecenia i rozwiązania, których celem jest kształtowanie i ochrona danego krajobrazu.

Dla podtypu krajobrazu 2a określono następujące rekomendacje i wnioski:

- Zachowanie istniejących łądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania;
- Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;

- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
 - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
 - Utrzymanie hydrogeniczných siedlisk nieleśnych;
 - Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem;
 - Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych;
 - Częściowa renaturyzacja zmienionych antropogenicznie odcinków cieków wodnych, dolin zalewowych oraz zanikających siedlisk bagienno-łąkowych;
 - Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych;
 - Ustanawianie form ochrony zabytków;
 - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań;
 - Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe;
 - Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
 - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
 - Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód.
- Dla podtypów krajobrazu 3a i 3b określono następujące rekomendacje i wnioski:
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
 - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
 - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
 - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
 - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
 - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;

- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego;
 - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej;
 - Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi;
 - Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych;
 - Ustanawianie form ochrony zabytków;
 - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań;
 - Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
 - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności.
- Dla podtypu krajobrazu 3c określono następujące rekomendacje i wnioski:
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
 - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
 - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych;
 - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
 - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
 - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
 - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
 - Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego;
 - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej;
 - Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem;
 - Przeciwdziałanie sukcesji leśnej na lądowe, nieleśne ekosystemy hydrogeniczne;
 - Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych;

- Przywrócenie naturalnej wilgotności, zagrożonym wysychaniem, siedliskom: bagiennym, łągowym i olsowym;
- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych;
- Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań;
- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
- Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
- Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód.

Dla podtypu krajobrazu 6b określono następujące rekomendacje i wnioski:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej;
- Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych;
- Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz;
- Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznym;
- Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie;
- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych;
- Ustanawianie form ochrony zabytków;

- Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań;
- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
- Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
- Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód.

Dla podtypu krajobrazu 6c określono następujące rekomendacje i wnioski:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej;
- Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych;
- Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz;
- Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi;
- Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie;
- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych;
- Ustanawianie form ochrony zabytków;

- Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań;
- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
- Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
- Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód.

Dla podtypu krajobrazu 6d określono następujące rekomendacje i wnioski:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej;
- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych;
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu;

- Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej;
- Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych;
- Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz;
- Odpowiednie gospodarowanie gruntami będącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz;
- Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technik łączących niekorzystny efekt barier ekologicznych;
- Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznym;
- Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenu;
- Po zakończeniu eksploatacji przeprowadzenie rekultywacji składowiska;
- Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie;
- Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych;
- Prowadzenie monitoringu poeksploatacyjnego zrekultywowanych składowisk odpadów;
- Monitoring procesów osuwiskowych;
- Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form;
- Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań;
- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
- Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
- Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód;
- Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych;
- Wdrażanie rozwiązań technologicznych minimalizujących negatywny wpływ na środowisko.

Dla podtypu krajobrazu 8c określono następujące rekomendacje i wnioski:

- Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej;
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- Kształtowanie zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym;
- Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej;
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;

- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Utrzymanie zadrzewień, enklaw leśnych, cieków i zbiorników wodnych;
- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych;
- Wykorzystanie i zwiększanie lokalnego potencjału do świadczenia usług ekosystemowych;
- Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie;
- Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form;
- Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań;
- Utrzymanie mało przekształconych antropogenicznie siedlisk przyrodniczych w celu zachowania różnorodności biologicznej;
- Rozwój mikro- i małej retencji wodnej poprzez m.in. zatrzymanie wód opadowych;
- Ochrona lokalnych powiązań przyrodniczych na obszarze zabudowanym z systemem ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym.

W planie ogólnym uwzględniono powyższe wytyczne, między innymi poprzez wyznaczenie stref planistycznych otwartych, zapewniających ochronę gruntów rolnych oraz gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Ograniczono wyznaczanie powiększenia obszarów uzupełniania zabudowy zgodnie z §1 ust.6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Uwzględniono również konieczność ochrony walorów krajobrazowych, poprzez odpowiednie kształtowanie projektowanych parametrów zabudowy.

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

Projekt planu ogólnego uwzględnia zalecenia i wytyczne wynikające z wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dołączonym do dokumentacji planistycznej.

Uwarunkowania wyznaczone na podstawie zaleceń i wytycznych z opracowania ekofizjograficznego	Sposób uwzględnienia
<p>formy ochrony przyrody oraz ich otuliny</p>	<p>W zakresie form ochrony przyrody, w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), które ograniczają możliwość rozrostu miejscowości. Ponadto, dla stref dopuszczających zabudowę (SJ, SW, SZ, SU, SP, SR, SI, SC, SN) określono maksymalne parametry zabudowy, w tym wysokość i powierzchnię zabudowy, ograniczając w ten sposób wpływ na krajobraz.</p> <p>W niniejszym projekcie planu ogólnego, na obszarze Rezerwatu Pieńki Rzewińskie wyznaczono wyłącznie strefę otwartą (27SO). W granicach otuliny rezerwatu wyznaczono natomiast przede wszystkim strefę otwartą (26SO), ale także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (255SJ, 258SJ, 259SJ, 260SJ, 261SJ, 262SJ, 263SJ, 264SJ, 265SJ, 713SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (78SZ, 83SZ, 84SZ, 85SZ, 86SZ, 145SZ, 165SZ, 166SZ, 167SZ) oraz strefę produkcji rolniczej (28SR) wyłącznie w zakresie zabudowy istniejącej. W granicach Rezerwatu Dziektarzewo wyznaczono jedynie strefę otwartą (6SO).</p> <p>Wszystkie użytki ekologiczne w gminie, w projekcie planu znalazły się w strefach otwartych (SO).</p>
<p>Wody powierzchniowe i podziemne</p>	<p>W celu ochrony wód powierzchniowych, w tym rzek Wkry, Raciążnicy i Dobrzycy, w ich obrębie w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte (SO).</p> <p>Zaprojektowanie strefy otwartej (SO) na większości obszaru gminy zmniejszy prawdopodobieństwo zanieczyszczenia jedynego</p>

	złoża gminy Baboszewo, jakim są wody podziemne.
zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków	W celu ochrony zabytków na obszarze całej gminy wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne: dla parków podworskich przyjęto strefy zieleni i rekreacji (3SN, 16SN, 17SN), usług (19SU, 26SU), dla zabytkowych kościołów strefy usług (22SU, 25SU, 46SU), dla cmentarzy strefy cmentarzy (1SC, 2SC, 3SC) a dla miejsca pochowania żołnierzy powstania styczniowego strefę zieleni i rekreacji 2SN. Stanowisko archeologiczne ujęte w Rejestrze zabytków zakwalifikowano do strefy otwartej (SO). Ponadto, w celu ochrony pasma rzecznej rzeki Wkry, w jej najbliższym sąsiedztwie wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO).
grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	Plan ogólny wprowadza trzy strefy o charakterze rolniczym, którymi objęto 97,6% użytków rolnych klas II i III: SZ, SR, SO. Występowanie gruntów leśnych uwzględniono, poprzez: <ul style="list-style-type: none"> – zaprojektowanie w ich obrębie stref otwartych, obejmujących 648,178 ha gruntów leśnych; – uzupełniając pozostałe strefy planistyczne o powierzchni 4,86 ha, profilem dodatkowym o przeznaczeniu terenu lasu.

4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P20 - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Na podstawie danych prognoz demograficznych opracowanych przez statystykę publiczną, dotyczących przewidywanej liczby mieszkańców gminy Baboszewo na lata 2023–2060, opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z dnia 18 lipca 2024 r.), przyjęto przewidywaną liczbę ludności dla gminy Baboszewo, a następnie zwiększono ją o 5%. Liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 5\,981 \times 1,05 = 6\,280 \text{ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM_0) zgodnie z danymi z GUS (2023 r.) wynosi 202 650 m².

$$PUM_0 = 202\,650 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona została według następującego wzoru:

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

, gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (2023 r.) wynosi 27,3 m²/os.

P_{-20} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 21,2 m²/os (rok 2003).

Tym samym:

$$P_{20} = 2 \times 27,3 - 21,2 = 33,4 \text{ m}^2/\text{os}$$

Zgodnie z ust. 8 §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, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Uwzględniając powyższe dane, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 6\,280 - 202\,650 / 40 = 1214 \text{ os.}$$

2) Chłonność terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie, w tym luk w zabudowie

Zgodnie z analizą, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową obejmują łącznie obszar o powierzchni 61,85 ha, co stanowi około 0,38% całkowitego terenu gminy. W obrębie tych planów wyznaczono 61,51 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz 0,3439 ha zarezerwowano na zabudowę zagrodową.

W obliczeniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz 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.

Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, w którym zawarto informację, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, analizę rozpoczęto od dokonania obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które jeszcze nie zostały zabudowane.

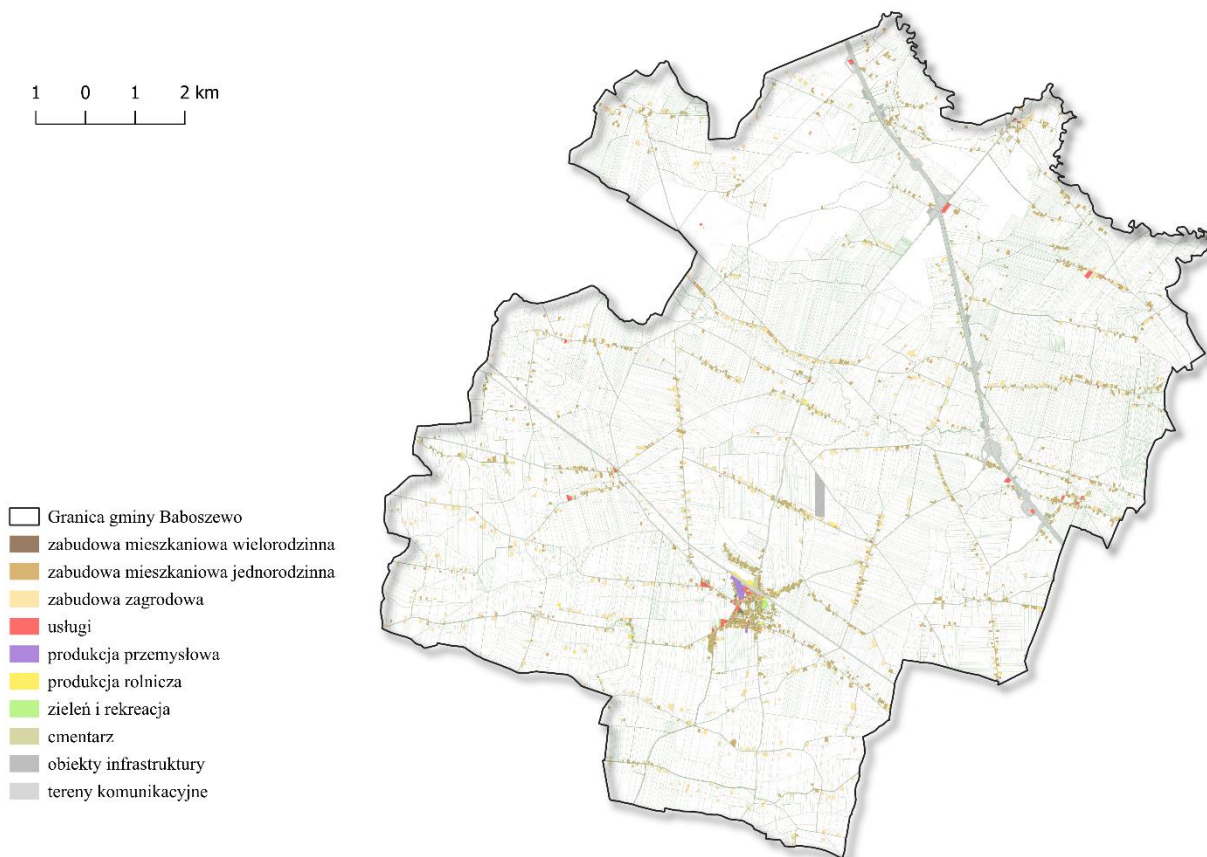
Należy zaznaczyć, że zmiana ustawy dopuszczająca wyznaczenie stref mieszkaniowych na terenach z istniejącą zabudową została wprowadzona dopiero w kwietniu 2025 r. (Art. 13d ust. 1 zmieniony przez art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz.U.2025.527) zmieniającej m. in. ustawę z dniem 7 maja 2025 r.).

W granicach gminy Baboszewo dotychczas uchwalono łącznie 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baboszewo dotycząca fragmentów wsi Baboszewo, Dłużniewo, Dziektarzewo, Goszczyce Poświętne, Goszczyce Średnie, Pawłowo, Rybitwy, Zamoście, Sarbiewo, Sokolniki, Śródborze – Uchwała Nr XXIII/101/98 Rady Gminy w Baboszewie z dnia 18 czerwca 1998 r.;
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baboszewo – Uchwała Nr VII/32/2003 Rady Gminy w Baboszewie z dnia 31 lipca 2003 r.;
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Baboszewo, Brzeście, Dłużniewo, Galomin, Goszczyce Poświętne, Goszczyce Średnie, Kiełki, Rybitwy, Pawłowo, Sokolniki Nowe, Wola Dłużniewska - Uchwała Nr XI/59/2008 Rady Gminy w Baboszewie z dnia 16 sierpnia 2008 r.

Do oszacowania chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane z mapy ewidencji gruntów i budynków oraz przeprowadzonej inwentaryzacji, której wyniki przedstawiono na Ryc. 9.

Ryc. 9. Inwentaryzacja zabudowy na terenie gminy Baboszewo



Źródło: opracowanie własne.

W celu określenia potencjalnego przyszłego zagospodarowania terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp), uwzględniono fragmenty już zagospodarowane. Przy obliczeniach wykorzystano dane dotyczące powierzchni wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się na analizowanym obszarze, powierzchni działek lub ich części, na których są one zlokalizowane, oraz średniej liczby kondygnacji. W pierwszym etapie przeprowadzono obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych, w tym również luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania. Wyniki tych analiz przedstawiono w tabeli nr 1. Do obliczeń chłonności zastosowano poniższe wartości i wzory:

- A. suma terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyznaczonych na podstawie inwentaryzacji, objętych mpzp;
- B. przyjęto udział powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe w strefie planistycznej na poziomie 70% dla stref SJ oraz 50% dla stref SZ, ze względu na dopuszczenie w strefach SJ

- i SZ terenów innych niż mieszkaniowe w ramach profili funkcjonalnych podstawowych i dodatkowych: $B=A \times 70\%$ lub $B=A \times 50\%$;
- C. średni maksymalny udział powierzchni zabudowy zaprojektowany w mpzp;
- D. średni istniejący udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej lub jej części przeznaczonej pod zabudowę na terenach objętych mpzp (wynikający z przeprowadzonej inwentaryzacji), jest równy 10% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 10% dla zabudowy zagrodowej;
- E. na potrzeby oszacowania nowej zabudowy, uwzględniając zarówno inwentaryzację, obecne uwarunkowania, jak i przewidywane trendy, przyjęto szacunkowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej lub jej części przeznaczonej pod zabudowę na terenach objętych mpzp na poziomie 21% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 20% dla zabudowy zagrodowej;
- F. szacunkowa powierzchnia zabudowy projektowanej w m², obliczona za pomocą wzoru: $E=B \times D \times 10\,000$;
- G. szacunkowa liczba kondygnacji zabudowy projektowanej;
- H. przy założeniu średnio 1,5 kondygnacji nadziemnej i przyjętego w pkt E udziału powierzchni zabudowy oznacza to szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 0,31 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 0,30 dla zabudowy zagrodowej;
- I. szacunkowy udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy projektowanej;
- J. szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, obliczona za pomocą wzoru: $J=F \times G \times I(70\%)$;
- K. suma chłonności dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wyrażona w metrach kwadratowych;
- L. prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z aktualnymi danymi udostępnionymi przez Bank Danych Lokalnych GUS;
- M. szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów objętych mpzp, wyrażona w liczbie mieszkańców, obliczona za pomocą wzoru: $M= K/L$.

Tab. 2. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących mpzp

	strefa planistyczna	SJ	SZ
A	Istniejąca powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp (ha)	51,8	0,3
B	Powierzchnia przeznaczona na cele mieszkaniowe w strefie (ha)	36,3	0,2
C	Średni maksymalny udział powierzchni zabudowy zaprojektowany w mpzp	31%	30%
D	Istniejący udział powierzchni zabudowy	10%	10%
E	Szacunkowy udział powierzchni projektowanej zabudowy	21%	20%
F	Szacunkowa powierzchnia zabudowy projektowanej (m ²)	73 394,6	343,9
G	Szacunkowa liczba kondygnacji zabudowy projektowanej	1,5	1,5

H	Szacunkowa intensywność zabudowy projektowanej	0,31	0,30
I	Szacunkowy udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy projektowanej	70%	70%
J	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²)	78 114,3	361,0
K	RAZEM	78 475,34	
L	P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie	40	
M	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących mpzp, wyrażona w liczbie mieszkańców	1962	

Źródło: opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę, iż chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych wyrażana jest w liczbie mieszkańców, po oszacowaniu chłonności w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkania przypadającą na jednego mieszkańca w gminie (P₂₀ = 40 m²). W rezultacie uzyskano szacunkową chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w granicach obowiązujących planów, wynoszącą 1962 osób.

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń określono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Baboszewo w perspektywie najbliższych 20 lat wynosi 1214 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, 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, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych wyłącznie na obszarach objętych obowiązującymi mpzp oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, nie ma możliwości wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod tożsame funkcje.

3) Obszary Uzupelnienia Zabudowy

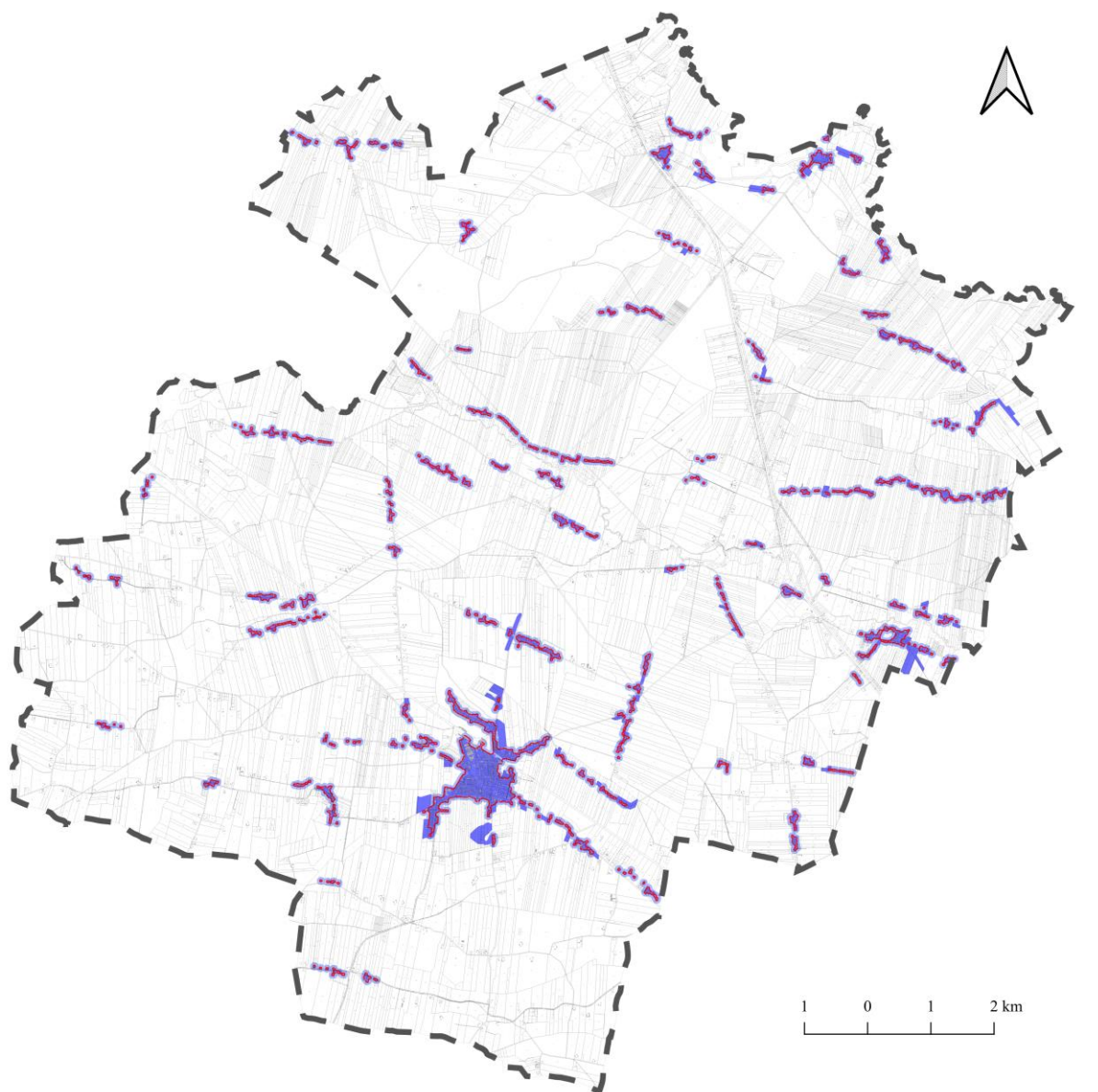
Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy przeprowadzono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., dotyczącym sposobu określania granic takich obszarów w planie ogólnym z wykorzystaniem narzędzia analitycznego (wtyczki APP), umożliwiającego odwzorowanie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy oraz generowanie danych powierzchniowych.

Dla gminy Baboszewo granice obszarów uzupełnienia zabudowy określono na podstawie analizy budynków z wykorzystaniem Klasyfikacji Środków Trwałych. Z uwagi na brak pełnych

danych o klasyfikacji budynków mapy ewidencyjnej dla obszaru gminy obszary uzupełniania zabudowy opracowywano na podstawie danych bazy obiektów topograficznych BDOT10k. Dane te udostępnił Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Podczas analizy wykorzystano budynki sklasyfikowane według symboli:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo-usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki, kultury oraz sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Ryc. 10. Obszar uzupełnienia zabudowy P_u, P_b, P_p



Źródło: Opracowanie własne.

Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (P_u), określona bez przeprowadzania weryfikacji terenowej ani uwzględnienia możliwego rozszerzenia, wynosi 236,19 ha. Tereny te zostały wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w §1 ust. 1 (pkt 1–5) wspomnianego rozporządzenia.

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia (P_b) wynosi 770,29 ha.

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę

przestrzenną gminy (P_p) może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25\% \times (770,29 - 236,19) = 133,52 \text{ ha}$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy. Łączna powierzchnia tego obszaru wynosi więc 350,4 ha, co oznacza, że nie przekracza dopuszczalnego limitu rozszerzenia określonego wcześniej.

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, obejmujących zarówno aspekty przestrzenne, techniczne, jak i środowiskowe. W pierwszej kolejności powiększono obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie z podziałem ewidencyjnym, wyznaczając w ten sposób między innymi obszar, oznaczony symbolem 122OUZ.



W procesie wyznaczania tych obszarów uwzględniono przede wszystkim ciągłość i spójność struktury osadniczej, tak aby nowe tereny zabudowy stanowiły naturalne przedłużenie istniejących układów urbanistycznych. Zwrócono uwagę na zapewnienie odpowiedniej dostępności komunikacyjnej oraz powiązania z istniejącym układem dróg publicznych, co pozwoliło na racjonalne określenie zasięgu obszarów możliwych do zagospodarowania w sposób zrównoważony. W wyniku ww. założeń wyznaczono między innymi obszar uzupełniania zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 48OUZ.



łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic (Pu+Pp)
 łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (Pu)

Istotnym elementem procesu było również uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych i glebowych. W granicach gruntów rolnych klas bonitacyjnych II-III dokonano korekty zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy w sposób zgodny z wymogami § 1 ust. 6 rozporządzenia, ograniczając wpływ zabudowy na grunty klas chronionych. Takie podejście pozwoliło zachować równowagę pomiędzy potrzebami rozwoju przestrzennego gminy, a ochroną wartościowych zasobów rolnych. Obszary uzupełnienia zabudowy ograniczone terenami gruntów klas chronionych oznaczono, między innymi, symbolem 95OUZ



łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic (Pu+Pp)
 grunty rolne klasy II

łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (Pu)
 grunty rolne klasy IIIa

maksymalna granica powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w ust.2 pkt 6
 grunty rolne klasy IIIb

drogi publiczne

Łączna powierzchnia tego obszaru wynosi więc 346,72 ha, co oznacza, że nie przekracza dopuszczalnego limitu rozszerzenia określonego wcześniej.

Na podstawie określonego powiększenia terenów przeznaczonych pod uzupełnienie zabudowy wyznaczono wielofunkcyjne strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową.

W kolejnym kroku obliczono chłonność tych obszarów, metodą analogiczną do sposobu obliczania chłonności na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Średni istniejący udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej lub jej części przeznaczonej pod zabudowę na terenach nieobjętych mpzp, jest równy 17% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 23% dla zabudowy zagrodowej.

Na potrzeby oszacowania nowej zabudowy, uwzględniając zarówno inwentaryzację, obecne uwarunkowania, jak i przewidywane trendy, przyjęto szacunkowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej lub jej części przeznaczonej pod zabudowę na terenach nieobjętych mpzp na poziomie 17% dla zabudowy mieszkaniowej oraz 23% dla zabudowy zagrodowej. Przy założeniu średnio 1,5 kondygnacji nadziemnej oznacza to szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie odpowiednio 0,26 dla zabudowy mieszkaniowej oraz 0,35 dla zabudowy zagrodowej.

Tab. 3. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy

	strefa planistyczna	SJ	SZ
A	Istniejąca powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych OUZ (ha)	119,57	12,13
B	Powierzchnia przeznaczona na cele mieszkaniowe w strefie	83,7	6,07
C	Szacunkowy udział powierzchni zabudowy	17%	23%
D	Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m ²)	142 288,3	13 952,38
E	Szacunkowa liczba kondygnacji	1,5	1,5
F	Istniejąca intensywność zabudowy	0,13	0,08
G	Szacunkowa intensywność zabudowy	0,26	0,35
H	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	70%	70%
I	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²)	149402,72	14649,99
J	RAZEM	164052,71	
K	P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie	40	
L	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, wyrażona w liczbie mieszkańców	4101	

Zródło: opracowanie własne.

Suma chłonności dla całej gminy Baboszewo, obliczona dla stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową oraz zagrodową, wyznaczonych na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz stref

planistycznych wyznaczonych na obszarach objętych obszarami uzupełnienia zabudowy jest równa 6 063 osoby.

Zgodnie z art. 13d upzp, wyznaczając w planie ogólnym strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Jednocześnie, zgodnie z art. 13d ust. 2 i 3 upzp, w strefach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową porównano sumę chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wynik tego porównania przedstawiono powyżej.

Art. 13d upzp dotyczy możliwości wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową. Z art. 13d ust. 2 i 3 upzp wynika bowiem, że to tereny niezabudowane są objęte ograniczeniami wynikającymi z bilansu, rozumianego jako porównanie sumy chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową.

W związku z powyższym uwzględniono również istniejącą zabudowę zlokalizowaną poza obszarami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także obszarami uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczenie stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową na obszarach, gdzie taka zabudowa już istnieje, nie wpływa więc na naruszenie zasad bilansu. Dlatego też, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jako jedno z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy została uwzględniona przy wyznaczaniu stref planistycznych dopuszczających taką zabudowę, co wynika z przepisów art. 1 ust. 3 upzp.

5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych

Podstawowym celem sporządzenia Planu ogólnego gminy Baboszewo jest wyznaczenie stref planistycznych, w tym ustalenie katalogu stref planistycznych zawierającego profile funkcjonalne oraz maksymalne dopuszczalne wartości parametrów. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej dotyczącym projektu planu ogólnego gminy, zasad dokumentowania prac planistycznych oraz sporządzania wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023, poz. 2758), możliwe jest określenie 13 typów stref planistycznych o różnych funkcjach. Przy opracowywaniu podziału na strefy planistyczne na obszarze gminy Baboszewo zastosowano niepełny katalog 11 stref przewidzianych w przywołanym rozporządzeniu, dla których ustalono wskaźniki urbanistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,

- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacji.

Zawarte kierunki przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy Baboszewo w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejąca zabudowa stanowiły podstawę do wyznaczania stref planistycznych. W związku z powyższym, do generalnych założeń Planu ogólnego przyjęto:

- **zachowanie istniejących oraz umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej**, ze szczególnym uwzględnieniem efektywnego wykorzystania terenów już zagospodarowanych, w szczególności tych posiadających dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej i transportowej;
- **utrzymanie istniejących oraz rozwój nowych obszarów przeznaczonych pod działalność produkcyjną i usługową**, z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz dążenia do zrównoważonego rozwoju lokalnej gospodarki. Wyznaczanie terenów dla funkcji produkcyjno-usługowych odbywa się z uwzględnieniem istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, jak również konieczności minimalizowania potencjalnych konfliktów przestrzennych z zabudową mieszkaniową oraz obszarami o wysokich walorach przyrodniczych;
- **ochronę terenów zieleni o ukształtowanej strukturze przyrodniczej**, opartą na systemie zróżnicowanych form ochrony przyrody oraz istniejącym korytarzu ekologicznym, obejmującym znaczną część powierzchni gminy;
- **uwzględnienie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej gminy, obejmując zarówno transport drogowy, jak i kolejowy**. Strefy komunikacyjne obejmują drogę wojewódzką oraz tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe, zapewniając kompleksowe podejście do obsługi transportowej regionu.

Przed przystąpieniem do opracowania planu ogólnego dokładnie przeanalizowano wszystkie złożone wnioski, wcześniejsze dokumenty planistyczne gminy oraz informacje przekazane przez organy opiniujące i uzgadniające plan ogólny, jak również przez inne współpracujące instytucje.

W poniższej tabeli opisano główne przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych na obszarze gminy Baboszewo.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Główne przyczyny wyznaczenia stref planistycznych
--------	----------------------------	---

SW	strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	<ul style="list-style-type: none"> – obszary istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
SJ	strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną	<ul style="list-style-type: none"> – obszary zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej; – obszary zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji rekreacji indywidualnej; – obszary istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej; – obszary uzupełnienia zabudowy; – obszary, dla których w obowiązujących mpzp przewidziano funkcję mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową, przy uwzględnieniu rzeczywistego wykorzystania terenu
SZ	strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	<ul style="list-style-type: none"> – obszary zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji zagrodowej; – obszary istniejącej zabudowy o funkcji zagrodowej; – obszary uzupełnienia zabudowy; – obszary, dla których w obowiązujących mpzp przewidziano funkcję mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową, przy uwzględnieniu rzeczywistego wykorzystania terenu
SU	strefy usługowe	<ul style="list-style-type: none"> – obszary zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji usługowej; – obszary istniejącej zabudowy o funkcji usługowej; – obszary, dla których w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano kierunek zagospodarowania o funkcji usługowej, zgodnie z kontynuacją polityki przestrzennej gminy; – aktualizacja polityki przestrzennej gminy;

		<ul style="list-style-type: none"> – obszary działek objętych wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość realizacji funkcji usługowej; – obszary działek objętych wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych
SP	strefy gospodarcze	<ul style="list-style-type: none"> – obszary istniejącej zabudowy o funkcji przemysłowej; – obszary, dla których w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano kierunek zagospodarowania o funkcji przemysłowej, zgodnie z kontynuacją polityki przestrzennej gminy; – obszary działek objętych wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość realizacji funkcji przemysłowej
SR	strefy produkcji rolniczej	<ul style="list-style-type: none"> – obszary istniejącej zabudowy o funkcji produkcyjnej związanej z rolnictwem lub obsługi rolnictwa; – obszary, dla których w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano kierunek zagospodarowania o zabudowie produkcyjnej związanej z rolnictwem lub obsługi rolnictwa, zgodnie z kontynuacją polityki przestrzennej gminy; – aktualizacja polityki przestrzennej gminy; – działki objęte wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość lokalizacji zabudowy związanej z rolnictwem
SI	strefy infrastrukturalne	<ul style="list-style-type: none"> – obszary istniejących obiektów infrastruktury technicznej znaczących w skali gminy (bez obiektów liniowych)
SN	strefy zieleni i rekreacji	<ul style="list-style-type: none"> – obszary zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji sportowo-rekreacyjnej lub zieleni urządzonej; – obszary istniejących terenów sportu i rekreacji, w tym obiektów sportowych i placów zabaw; – obszary istniejących terenów zieleni urządzonej, znaczących w skali gminy;

		<ul style="list-style-type: none"> – obszary parków podworskich; – obszary objęte wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość realizacji funkcji rekreacyjno-usługowych; – aktualizacja polityki przestrzennej gminy
SC	strefy cmentarzy	– obszary istniejących cmentarzy
SO	strefy otwarte	<ul style="list-style-type: none"> – obszary niezainwestowane nieobjęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszarami uzupełniania zabudowy; – lasy, grunty rolne, wody powierzchniowe, dla których nie obowiązują zapisy mpzp lub nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy; – obszary szczególnego zagrożenia powodzią
SK	strefy komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> – obszar linii kolejowej nr 27 (1SK); – obszar drogi ekspresowej S7 (2SK, 9SK); – obszary dróg powiatowych o klasie minimum zbiorczej, w tym drogi powiatowe nr 3021W (3SK), nr 3061W (4SK), nr 3024W (5SK), nr 2998W (6SK), nr 3037 i 3034 (7SK, 8SK)

W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu plan ogólny określa maksymalne wysokości zabudowy oraz intensywność zabudowy nadziemnej dla poszczególnych stref, uwzględniając specyfikę krajobrazu gminy. W dokumencie wskazano także minimalne wymagania dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni zieleni w obszarach zabudowy i inwestycji.

Wprowadzenie tych zapisów ma na celu ochronę trwałości procesów biologicznych oraz zachowanie powiązań przyrodniczych w obszarze miasta. Regulacje te umożliwią integrację planowanego ładu przestrzennego z warunkami środowiskowymi terenu oraz sąsiadujących obszarów chronionych.

Ustalenia zawarte w Planie ogólnym gminy Baboszewo nie gwarantują możliwości realizacji zabudowy o określonej funkcji czy parametrach, nawet jeśli mieszczą się one w przewidzianym zakresie. Profil funkcjonalny oraz przypisane parametry dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczają jedynie ogólne, dopuszczalne granice zagospodarowania danego terenu – zarówno w wymiarze minimalnym, jak i maksymalnym. Zestaw profili dodatkowych dla poszczególnych stref oraz uzasadnienie ich wprowadzenia przedstawiono w poniższej tabeli:

Symbol	Dodatkowe profile funkcjonalne	Główne przyczyny wyznaczenia dodatkowych profili funkcjonalnych
--------	--------------------------------	---

SW	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	<ul style="list-style-type: none"> – utrzymanie i umożliwienie rozbudowy istniejącej zabudowy letniskowej; – wnioski właścicieli nieruchomości;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SZ	teren usług	zapewnienie obsługi gospodarstw rolnych z zakresu usług agroturystycznych, usług rzemieślniczych itp.;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SU	teren elektrowni słonecznej	wnioski związane z planami inwestycyjnymi realizacji energii odnawialnej;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SP	teren usług	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszczenie funkcji usługowej w obowiązujących planach miejscowych; – uzupełnienie i obsługa funkcji produkcyjnych;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;

	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SR	teren zieleni urządzonej	możliwość oddzielenia terenów o różnych przeznaczeniach, w szczególności o dużej uciążliwości – funkcja buforowa;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SI	teren zieleni urządzonej	możliwość oddzielenia terenów o różnych przeznaczeniach, w szczególności tych o dużej uciążliwości – funkcja buforowa;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SN	teren usług sportu i rekreacji	<ul style="list-style-type: none"> – optymalne wykorzystanie terenów rekreacyjnych; – zwiększenie atrakcyjności i funkcjonalności stref zieleni i rekreacji; – zaspokojenie społecznych edukacyjnych, kulturowych i komercyjnych potrzeb mieszkańców;
	teren usług kultury i rozrywki	
	teren usług handlu detalicznego	
	teren usług gastronomii	
	teren usług turystyki	
	teren usług nauki	
	teren usług edukacji	
	teren usług zdrowia i pomocy społecznej	
	teren zieleni naturalnej	
teren lasu		
SC	teren usług kultu religijnego	zapewnienie kompleksowej obsługi użytkowników cmentarzy;
	teren usług handlu detalicznego	
	teren zieleni urządzonej	
	teren zieleni naturalnej	
	teren wód	
SO	teren elektrowni słonecznej	<ul style="list-style-type: none"> – zwiększenie efektywnego rozwoju energetycznego gminy; – wnioski związane z planami inwestycyjnymi realizacji energii odnawialnej;

	teren zieleni urządzonej	możliwość oddzielenia terenów o różnych przeznaczeniach, w szczególności tych o dużej uciążliwości – funkcja buforowa;
SK	teren drogi zbiorczej	wyznaczenie dróg powiatowych klasy zbiorczej;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych.

Ostateczne przeznaczenie terenu, zgodne z funkcjami określonymi dla danej strefy, jak również szczegółowe parametry zabudowy, które nie wykraczają poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym, będą ustalane na dalszym etapie procesu planistycznego – poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź w drodze decyzji o warunkach zabudowy.