



PLAN OGÓLNY GMINY STRACHÓWKA

UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA

WYKONAWCA:



AGAWA PROJEKT

USŁUGI URBANISTYCZNE Agata Watóła

agawa.projekt@gmail.com

etap: opiniowanie i uzgadnianie

czerwiec 2026

SPIS TREŚCI

I.	WSTĘP.....	4
1.	PODSTAWY PRAWNE	5
2.	ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY STRACHÓWKA.....	5
II.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA.....	7
1.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	7
3.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	8
4.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	9
5.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	10
6.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	10
7.	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, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	11
8.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	12
9.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	13
10.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	13
11.	REKOMENDACJE I WNIOSEK ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	15
12.	UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM.....	16
13.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.....	18
III.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ	20
IV.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	26
V.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	32
VI.	PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY STRACHÓWKA	35
VII.	ŹRÓDŁA DANYCH	35

I. WSTĘP

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny gminy Strachówka jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy i obejmuje granicami obszar gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Regulacyjna część planu ogólnego gminy Strachówka to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne oraz gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W Planie ogólnym wskazano granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. W Planie ogólnym gminy Strachówka nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej. Odstąpienie od wyznaczenia tego obszaru wynika z wiejskiego charakteru gminy oraz braku zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej o cechach miejskiego centrum, która uzasadniałaby stosowanie odrębnych zasad zagospodarowania właściwych dla zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny gminy Strachówka jest podstawowym dokumentem planistycznym stanowiącym fundament dla jego rozwoju przestrzennego. Jego rolą jest wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie generalnych zasad zabudowy i zagospodarowania na ich terenie w dłuższej perspektywie. Plan ogólny gminy pełni szereg kluczowych ról w rozwoju polityki przestrzennej gminy:

- określa zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego na poziomie lokalnym – plan ogólny wyznacza strefy planistyczne oraz określa dopuszczalne parametry zabudowy – maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Jego realizacja umożliwia racjonalne zagospodarowanie terenów przez co determinuje poprawę estetyki przestrzeni, a w dalszej kolejności komfort życia mieszkańców,
- determinuje i równoważy procesy społeczne, ekonomiczne i ekologiczne – plan ogólny jest elementem polityki zarządzania równowagą pomiędzy różnymi interesami – mieszkalnictwem, działalnością gospodarczą, ochroną środowiska czy ochroną zasobów kulturowych. Jest elementem polityki zrównoważonego rozwoju, zapewniającym stabilny i harmonijny rozwój gminy, który uwzględnia potrzeby mieszkańców, inwestorów, a także środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- określa ramy dla inwestycji – plan ogólny to dokument bazowy dla wszystkich interesariuszy przestrzeni i stanowi wytyczną dla dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zapewnia zgodność pozostałych dokumentów planistycznych – plan ogólny pozostaje zgodny z wyższymi aktami planowania (planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego), a także predestynuje dokumenty planistyczne szczebla lokalnego – plany miejscowe czy decyzje o warunkach zabudowy.

1. PODSTAWY PRAWNE

Plan ogólny gminy Strachówka sporządzony został na podstawie uchwały Nr IV/26/2024 z dnia 4 lipca 2024 r. Rady Gminy Strachówka w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Strachówka.

Obowiązek przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Strachówka wynika z nowelizacji ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*¹. Zgodnie z nowelizacją z dniem 1 lipca 2026 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zastąpione zostaje nowym dokumentem planistycznym – planem ogólnym gminy. Plan ten jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów rewitalizacji, zintegrowanych planów inwestycyjnych, ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

Plan ogólny gminy sporządzany jest na zasadach i zgodnie z trybem określonym w art. 13i ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*² oraz przepisach rozporządzeń³⁴.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Strachówka traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strachówka przyjęte Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Gminy Strachówka z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strachówka.

2. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY STRACHÓWKA

Ustalenia planu ogólnego gminy Strachówka określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 2) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) strefy ochronne ujęć wody,
 - e) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn.zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - f) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - g) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- 3) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Strachówka;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

¹ Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.).

² Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

³ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

⁴ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
- 6) Opracowanie ekofizjograficzne gminy Strachówka.

Na terenie gminy Strachówka nie występują obiekty, strefy lub zjawiska, dla których nie określono uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu i pozostają one bez wpływu na wyznaczenie stref planistycznych w Planie ogólnym gminy Strachówka oraz ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu., tj.:

- a) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy⁵,
- b) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych⁶,
- c) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi⁷,
- d) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji⁸,
- e) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- f) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- g) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- h) obszary ograniczonego użytkowania⁹,
- i) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- j) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- k) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej¹⁰,
- l) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

W Planie ogólnym gminy Strachówka nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej. Odstępianie od wyznaczenia tego obszaru wynika z wiejskiego charakteru gminy oraz braku zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej o cechach miejskiego centrum, która uzasadniałaby stosowanie odrębnych zasad zagospodarowania właściwych dla zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* do dnia 30 czerwca 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy

⁵ Na obszarze gminy Strachówka nie zidentyfikowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy. W piśmie znak WOS.0722.29.2024 Starostwa Powiatowego w Wołominie z dnia 11.09.2024r., Starosta Wołomiński nie ma informacji, iż na obszarze gminy Strachówka znajdują się tereny, na których występują ruchy masowe. Dla obszaru gminy Strachówka na dzień 15.04.2026r. w bazie SOPO nie znajdują się żadne informacje na temat osuwisk lub terenów zagrożonych ruchami masowymi.

⁶ Zgodnie z pismem znak: KZI.0144.16.2.2025.Łś z dnia 09.04.2025 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie teren gminy Strachówka (część administrowana zarówno przez RZGW w Warszawie jak i część administrowana przez RZGW w Lublinie) znajduje się poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w art. 120 pkt 2 i art. 139 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, ustanawianych na podstawie art. 141 ww. ustawy; (obecnie nie są prowadzone postępowania zmierzające do ustanowienia obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych na wskazanym obszarze).

⁷ Na obszarze gminy Strachówka na dzień 15.04.2026r. nie występują żadne obszary i tereny górnicze oraz zamknięte podziemne składowiska dwutlenku węgla – na podstawie bazy MIDAS i Rejestru obszarów górniczych i zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla (ROG).

⁸ Na obszarze gminy Strachówka na dzień 15.04.2026r. nie występują zasoby złóż kopalin – na podstawie bazy MIDAS i „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r., Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa, 2025”.

⁹ Na terenie gminy Strachówka nie występują obszary ograniczonego użytkowania, wyznaczone na podstawie art. 135 Ustawy prawo ochrony środowiska.

¹⁰ Zgodnie z pismem znak: PZ.5263.21.1.2024 z dnia 06.09.2024r. Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Wołominie na terenie gminy Strachówka nie znajdują się zakłady o zwiększonym oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym sporządzony do 30.06.2026 roku plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, której nowy zakres, zawierający model funkcjonalno-przestrzenny gminy, będzie obligatoryjny dopiero od 1 lipca 2026 r.

Do części tekstowej uzasadnienia Planu ogólnego gminy Strachówka dołączono mapę w skali 1:25 000 ilustrującą poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA

1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO¹¹

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego¹² (PZPWM) określa politykę przestrzenną i wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego województwa mazowieckiego. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ujęto zadania i kierunki dotyczące zagospodarowania przestrzennego województwa, które mają bezpośredni wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej Gminy Strachówka.

Najważniejsze kierunki działań, związane z rozwojem i integracją funkcjonalno-przestrzenną z otoczeniem, określone przez Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego to:

- **w zakresie środowiska przyrodniczego i krajobrazu:**
 - uwzględnienie reżimów ochronnych wynikających z położenia gminy w obszarze Natura 2000 (Torfowiska Czernik),
 - uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (rzeka Osownica);
- **w zakresie infrastruktury technicznej i energetycznej:**
 - zabezpieczenie korytarzy dla liniowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć przebiegających przez teren gminy,
 - uwzględnienie przedłużenia rurociągu naftowego Odessa – Brody do Adamowa i Płocka z możliwością budowy II nitki Rurociągu Pomorskiego (z wykorzystaniem trasy istniejącego ropociągu „Przyjaźń”),
 - rozwój alternatywnych, odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem obowiązujących regulacji prawnych;
 - **w zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i okołoturystycznej** – uwzględnienie zintegrowanej sieci tras i szlaków turystycznych, w tym kulturowych: szlaki turystyczne regionalne (*Szlak Bitwy Warszawskiej 1920 r.*).

Ustalenia planu ogólnego gminy Strachówka są spójne z celami i zadaniami określonymi dla gminy w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Przewidziano możliwość realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a także uwzględniono ochronę w zakresie środowiska przyrodniczego. Plan uwzględnia ochronę obszaru Natura 2000, a także otuliny rezerwatu

¹¹ Źródło: <https://mbpr.pl/kategoria/plany-zagospodarowania/plan-zagospodarowania-przestrzennego-wojewodztwa-mazowieckiego-2018/>, data dostępu 15.04.2026r.

¹² Uchwała Nr 22/18 z Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28.12.2018 r., poz. 13180).

przyrody Torfowisko Zawady i obszary szczególnego zagrożenia powodzią (rzeki Osownica) poprzez wyznaczenie stref planistycznych SO – stref otwartych.

3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie gminy Strachówka występują następujące formy ochrony przyrody¹³:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Torfowiska Czernik”¹⁴ (kod obszaru: PLH140037) o powierzchni 53,8 ha złożony z dwóch enklaw, z których jedna (23,79 ha) w całości położona jest na terenie gminy Strachówka. Obszar obejmuje dwie bezodpływowe, zatorfione niecki terenu otoczone pasmami zwydmień porośniętych przez bory sosnowe, z jednymi z najlepiej zachowanych i bardzo rzadkich w regionie kompleksów torfowiskowych. Na terenie obszaru stwierdzono także szereg chronionych i rzadkich gatunków roślin i zwierząt. Dla obszaru Natura 2000 „Torfowiska Czernik” ustanowiono plan zadań ochronnych¹⁵, zgodnie z którym przedmiotem ochrony są siedliska przyrodnicze (torfowiska przejściowe i trzęsawiska, bory i lasy bagienne) oraz gatunki zwierząt (ważka – zalotka większa).
- **Użytki ekologiczne** – na terenie gminy zlokalizowane są **3 użytki ekologiczne (użytek 499, użytk 500, użytk 501)**¹⁶ gdzie objęto ochroną bagna w miejscowościach Krawcowizna (powierzchnia użytku ekologicznego 4,98 ha), Borucza (powierzchnia użytków ekologicznych 5,47 ha i 0,7 ha),
- **Pomniki przyrody** – na terenie gminy zlokalizowane są **2 pomniki przyrody (drzewa)** (dąb szypułkowy¹⁷ oraz jałowce¹⁸ (4 szt.))

Plan uwzględnia ochronę obszarowych form ochrony przyrody, poprzez wyznaczenie w północno-zachodniej części gminy, znajdującej się w granicach obszarów Natura 2000, stref planistycznych SO – stref otwartych, na obszarach poza zwartą strukturą przestrzenną miejscowości.

¹³ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024r., poz. 1478 z późn. zm.).

¹⁴ Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 lutego 2021r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Torfowiska Czernik (PLH140037) (Dz. U. z 2021 r. poz. 459), Decyzja wykonawcza Komisji (UE) 2020/97 z dnia 28 listopada 2019 r. przyjmująca trzynasty zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2019) 8586) (2008/25/WE), (Dz. Urz. UE L 28 z 31.01.2020, str. 144).

¹⁵ Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 11 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Torfowiska Czernik PLH140037 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r., poz. 2534).

¹⁶ Dane aktu ustanawiającego: rozporządzenie Nr 75 Wojewody Mazowieckiego z dn. 22.05.2000r. w sprawie uznania za użytk ekologiczny (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 26.05.2000r., Nr 55 poz. 572), dane pozostałych aktów prawnych: Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dn. 23.07.2004 zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 13.08.2004r., Nr 203 poz. 5430), Rozporządzenie Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dn. 13.07.2007 zmieniające rozporządzenie w sprawie użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 19.07.2007r., Nr 138 poz. 3651), Rozporządzenie Nr 71 Wojewody Mazowieckiego z dn. 8.07.2005 uchylające rozporządzenie zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 28.07.2005r., Nr 175 poz. 5571), Rozporządzenie Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dn. 8.07.2005 w sprawie użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 28.07.2005r., Nr 175 poz. 5572), Rozporządzenie Nr 95 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.11.2002 zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 29.11.2002r., Nr 308 poz. 8110), Rozporządzenie Wojewody Nr 221 z dn. 10.07.2001 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 6.08.2001r., Nr 162 poz. 2403).

¹⁷ Dane aktu ustanawiającego: Orzeczenie Nr 192 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 06.09.1972 (Dziennik Urzędowy Województwa Siedleckiego Nr 13, poz. 221 z dnia 19.12.1990 r.).

¹⁸ Dane aktu ustanawiającego: Orz. Nr 80 WKPUW W Siedlcach z 02.09.1980r. Nr RLS-OP-IX- 7140/10/80 (Dz. Urz. WRN w Siedlcach Nr 3 poz. 36 z 1980r.).

Plan ogólny uwzględnia pomniki przyrody wskazując ich orientacyjną lokalizację w części graficznej uzasadnienia. Zapisy dotyczące ochrony poszczególnych pomników przyrody zostaną uszczegółowione na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W granicach Gminy Strachówka obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny określone na podstawie Map Zagrożenia Powodziowego (MZP) w zlewni rzeki Osownica, podanych do publicznej wiadomości¹⁹ przez Wody Polskie. W planie ogólnym uwzględnia się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które stanowią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$ (raz na 10 lat),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$ (raz na 100 lat)

Zagrożenie powodziowe koncentruje się wzdłuż doliny rzeki Osownica i związane jest z występowaniem intensywnych opadów, skutkujących wezbraniem o charakterze rozlewiskowym.

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe.

Plan ogólny uwzględnia obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie oraz średnie, ustalając w granicach tych obszarów niemalże wyłącznie strefy otwarte – SO z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% oraz strefy produkcji rolniczej z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%.

Na pozostałych terenach wyznacza się strefy: komunikacyjne (SK), dla których odstępuje się od ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gospodarcze (SP) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 50%. Obecność tych stref w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynika z istniejącego stanu zagospodarowania, tj.: przebiegu dróg lub z ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W Planie ogólnym gminy Strachówka w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie wskazuje się obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), i w konsekwencji te obszary wyłączone zostają z możliwości wydawania dla nich decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu będą określone wyłącznie poprzez procedurę sporządzania planów miejscowych zapewniającą udział społeczny oraz kontrolę organów gminy, a także instytucji odpowiedzialnych za ochronę przeciwpowodziową. Ewentualne nowe formy zagospodarowania w granicach stref szczególnego zagrożenia powodzią nie zostaną zrealizowane bez zastosowania procedury sporządzenia planów miejscowych zgodnych z Planem ogólnym gminy Strachówka.

¹⁹ Zgodnie art. 171 ust.5 ustawy Prawo wodne (Dz.U. 2021 poz. 2233 z późn.zm) w dniu 7.09.2022r. zostały podane do publicznej wiadomości mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) sporządzone zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. 2018 poz. 2031).

5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na obszarze gminy Strachówka występują obszary gruntów zmeliorowanych²⁰ wskazane na podstawie ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie, dla terenu zarządzanego przez Zarząd Zlewni w Dębem.

Tereny gruntów zmeliorowanych w granicach gminy Strachówka zlokalizowane są w północnej części gminy oraz w mniejszym stopniu w zachodniej części. Są to grunty, które dla intensywnego użytkowania rolniczego zostały poddane kompleksowym pracom melioracyjnym (m.in. drenaż i budowa systemów odwodnieniowych). Dodatkowo, dla ochrony zabudowy wiejskiej przed powodzią i podtopieniami, część obszaru została wyposażona w rowy melioracyjne. Obecnie obszary te wykorzystywane są głównie do działalności rolniczej, a ich zachowanie jest istotne dla ochrony wód gruntowych oraz bioróżnorodności.

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały objęte w większości strefą produkcji rolniczej (SR), następnie strefą produkcyjną (SP) co wynika z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w niewielkim stopniu strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ) i zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić w przypadku zagospodarowania terenów zmeliorowanych na cele mieszkalne, gospodarcze lub usługowe.

6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Strachówka znajdują się następujące ujęcia wody:

ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych z wykorzystaniem stacji uzdatniania wody w m. Strachówka, gmina Strachówka na potrzeby wodociągu gminnego – pozwolenie wodno-prawne wydane decyzją Starosty Wołomińskiego znak WOŚ-6341.46.2012 z dnia 25.05.2012r. ważne do 30.04.2032r.. Pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych odbywa się poprzez istniejące urządzenia wodne – studnie zlokalizowane odpowiednio na działkach ewid.:

- Nr 193 obręb Strachówka – studnia SW- 1 ,
- Nr 194/3 obręb Strachówka – studnia SW- 2

w ilości:

$$Q_{\max h} = 75,0 \text{ m}^3/\text{h}, Q_{\text{śr. d}} = 416,4 \text{ m}^3/\text{d}, Q_{\max \text{ roczne}} = 151986,0 \text{ m}^3/\text{rok} ;$$

Dyrektor Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim na podstawie ustawy prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. decyzją z dnia 19.10.2018r. znak: LU.ZUZ.2.4100.328.2018.MS ustanowił strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody w m. Strachówka, gmina Strachówka poprzez wyznaczenie terenu strefy bezpośredniej dla studni:

- Nr SW- 1 na działce ewid. nr 193 i nr 194/3 składającego się z obszaru w formie kwadratu o boku 15,0 m,
- Nr SW- 2 na działce ewid. nr 194/3 składającego się z obszaru w formie kwadratu o boku 16,0 m .

²⁰ Ewidencja urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzona przez Wody Polskie, zgodnie z art. 196 ust. 1 i 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025r., poz. 960 z późn.zm.).

W planie ogólnym wyznacza się dla ujęcia wody w Strachówce dla studni nr 1 strefę usługową, a dla studni nr 2 strefę infrastrukturalną – SI. W ramach profilu podstawowego strefy usługowej ujęty jest teren infrastruktury technicznej.

7. 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, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Strachówka występują zabytki objęte wpisem do Rejestru Zabytków województwa mazowieckiego oraz obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

1) REJESTR ZABYTKÓW

Ochroną poprzez wpis do Rejestru Zabytków objęte są następujące zabytki:

- **w miejscowości Księżyki:**
dwór z 1860, nr rej.: A-295 z 11.10.1982r. z układem parkowym
- **w miejscowości Osęka:**
młyn wodny z częścią mieszkalną z I poł. XIX w., nr rej.: A-382 z 24.05.1985r.

Powyższe obiekty, ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych, wyróżniono odpowiednio powierzchniowym symbolem graficznym w części graficznej uzasadnienia. Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków znajdują się w granicach strefy usługowej – SU, stref zieleni i rekreacji – SN dla których wskaźniki zabudowy przyjęto w oparciu o stan istniejący. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2) EWIDENCJA ZABYTKÓW

Gminna ewidencja zabytków (GEZ) gminy Strachówka została przyjęta Zarządzeniem Nr 39/2017 z dnia 20.07.2017r.. Obejmuje ona obiekty wpisane do rejestru zabytków, stanowiska archeologiczne oraz pozostałe obszary i obiekty zabytkowe. Aktualna GEZ gminy Strachówka, w zakresie zabytków nieruchomych obejmuje:

- obiekty wpisane do Rejestru Zabytków,
- domy, bibliotekę
- cmentarz

Szczegółowy wykaz obiektów i obszarów zabytkowych stanowi część opracowania Gminnej Ewidencji Zabytków. W części graficznej uzasadnienia obiekty zabytkowe, w tym cmentarz wyróżniono graficznymi symbolami powierzchniowymi.

Obiekty i obszary ujęte w GEZ znajdują się w granicach różnych stref planistycznych, adekwatnych do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywistego przeznaczenia tych terenów. Cmentarz lokalizuje się w granicy strefy planistycznej cmentarzy – SC. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych, uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3) STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Obszar Gminy Strachówka znajduje się w zasięgu obszarów Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), obejmujących arkusze o numerach 53-72, 53-73 oraz 54-72. Stanowiska archeologiczne zostały wyróżnione w części graficznej uzasadnienia symbolami powierzchniowymi. W granicach stanowisk archeologicznych wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub rzeczywiste przeznaczenie tych terenów. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych, uzgadnianym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Uchwałą Nr XIX/145/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Strachówka na lata 2016 – 2023 Rada Gminy Strachówka wyznaczyła obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji w gminie Strachówka.

Przepisy odrębne²¹ określają obszar zdegradowany jako obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim co najmniej jedno z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, funkcjonalno-przestrzennych, technicznych.

Obszar zdegradowany podzielono na 4 podobszary, o łącznej powierzchni 2857 ha obejmujące sołectw/miejscowości:

- Krawcowizna
- Równe
- Kąty – Wielgi
- Strachówka

Do obszaru rewitalizacji o łącznej powierzchni 404 ha (3,75% powierzchni gminy) wskazano miejscowość Strachówka, która ze względu na swoje położenie stanowi centralny ośrodek gminy, pełniąc funkcje zarówno mieszkalne, jak i administracyjno-usługowe. Dla obszaru rewitalizacji określono m.in. cele strategiczne polegające na wzmocnieniu aktywności i pobudzeniu mieszkańców na obszarze rewitalizowanym, rewitalizacji przestrzeni – podniesieniu atrakcyjności osiedleńczej obszaru rewitalizowanego, które gmina planuje osiągnąć poprzez realizację następujących działań rewitalizacyjnych:

- wykorzystanie potencjału gminy w kontekście rozbudowy lokalnego rynku usług ,
- rozwój infrastruktury zapewniającej zwiększenie liczby miejsc pracy ,
- rozwój infrastruktury społecznej na obszarze rewitalizacji w centrum gminy ,
- podniesienie estetyki przestrzeni publicznych ,
- poprawa warunków osiedleńczych na terenie obszaru rewitalizacji ,
- ochrona i wykorzystanie historycznego potencjału obiektów zabytkowych oraz walorów przyrodniczych ,
- promocja obszaru rewitalizowanego jako obszaru o wysokich walorach przyrodniczych i ekologicznych ,
- stworzenie oferty usług rehabilitacyjnych dla osób starszych,
- zagospodarowanie obszarów problematycznych .

²¹ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

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

9. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na obszarze Gminy Strachówka występują gleby słabej jakości. W przeważającej części gminy występują gleby bielcowe, pseudobielcowe i brunatne. W dużej mierze są to gleby piaszczyste. W dolinach rzecznych i lokalnych obniżeniach terenu występują mady, torfy i mursze. Pod względem przynależności użytków rolnych do poszczególnych klas bonitacyjnych dominują gleby zaliczane do klas V-VI (ok. 92%). Z uwagi na wiejski charakter gminy, ochronie prawnej podlegają gleby klasy bonitacyjnej I-III, praktycznie nie występujące na terenie gminy (mniej niż 10 ha gleb klasy bonitacyjnej III). Plan ogólny uwzględnia ich obecność i konieczność ochrony poprzez wprowadzenie na terenach rolnych strefy produkcji rolniczej (SR).

Istotnym elementem struktury przestrzennej są również lasy, zajmujące powierzchnię ok. 4515 ha²² (stan na 2024r.), co stanowi ok. 41,5% powierzchni gminy. Rozkład przestrzenny lasów w gminie ma układ od południowego zachodu do północnego wschodu. Niewielka część lasów zaliczona jest²³ do lasów ochronnych (wodochronnych). Plan ogólny zapewnia ochronę zwartych kompleksów leśnych głównie poprzez wyznaczenie na ich obszarze strefy otwartej (SO). Mniejsze fragmenty lasów oraz zadrzewienia śródpolne zostały uwzględnione w ramach strefy produkcji rolniczej (SR), w granicach której dopuszczono teren lasu w profilu dodatkowym. Dla części lasów wskazano strefy planistyczne inne niż strefy dedykowane zieleni tj. w niewielkim zakresie strefy pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy gospodarczej. Szczegółowe zasady użytkowania tych terenów określone zostaną w ramach sporządzania planów miejscowych wraz z procedurą uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

10. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1) INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Infrastruktura społeczna w gminie obejmuje placówki oświatowe, obiekty usług zdrowia, kultury, pomocy społecznej i bezpieczeństwa, a także obiekty sportu i rekreacji.

Usługi **edukacji publicznej** oferują:

- Szkoła Podstawowa im. Rzeczpospolitej Norwidowskiej w Strachówce,
- Przedszkole Publiczne Bajkowa Akademia w Rozalinie.

Usługi z zakresu **kultury** oferują:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Strachówce,
- Świetlice wiejskie w Boruczy, Strachówce, Równem oraz Jadwisinie.

W zakresie **ochrony zdrowia** usługi świadczy:

²² Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – 5 maja 2026r.

²³ Decyzja znak DL-Ip.0233-6/05 Ministra Środowiska z dnia 16 lutego 2005r.

- Przychodnia w Strachówce prowadzona przez Centrum Medyczno-Diagnostyczne z Siedlc.

W zakresie **pomocy społecznej** funkcjonują:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Strachówce,
- Dzienny Dom Opieki Medycznej w Strachówce prowadzony przez Centrum Medyczno-Diagnostyczne z Siedlc.

Bezpieczeństwo publiczne zapewnia:

- jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w miejscowościach: Strachówka, Borucza i Równem.

Potencjał kulturowy i turystyczny Gminy Strachówka opiera się na walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Istotne walory krajobrazowe i historyczne posiada drewniany dwór sprzed I wojny światowej z układem parkowym w Księżkach oraz drewniany młyn wodny z częścią mieszkalną na rzece Osownica we wsi Osęka, stanowiące cenne elementy lokalnego krajobrazu kulturowego.

Baza sportowa opiera się na infrastrukturze zlokalizowanej przy szkole (boisko wielofunkcyjne, hala). W zakresie rekreacji i turystyki kluczową rolę odgrywają szlaki rowerowe. Ważnym punktem na mapie gminy są stadniny koni w miejscowości Kąty Wielgi, Krawcowizna oraz naturalne walory doliny rzeki Osownica.

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

2) INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Główną osią komunikacyjną gminy o znaczeniu ponadregionalnym jest droga krajowa DK50 o klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego. Układ ten uzupełniają drogi powiatowe oraz gminne. Plan ogólny obejmuje strefami komunikacyjnymi (z dopuszczeniem terenu drogi zbiorczej w profilu dodatkowym) – GP drogę główną ruchu przyspieszonego oraz drogi powiatowe klasy zbiorczej. Plan ogólny dopuszcza również realizację inwestycji z zakresu inwestycji drogowych, a także ich przebudowę i modernizację z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów komunikacyjnych w ramach każdej strefy planistycznej.

3) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Plan ogólny uwzględnia istniejącą infrastrukturę techniczną z zakresu sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych, sieci i urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych, gospodarki komunalnej, w tym Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), a także pozostałych elementów infrastruktury. Dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, jak również budowę nowych elementów z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów infrastruktury technicznej w ramach każdej ze stref planistycznych.

Przez środek gminy w obszarze sołectw: Grabszczyzna, Krawcowizna, Kąty Czernickie, Księżyki, Ruda Czernik, Osęka, Wiktorina, Szamocin przebiega ropociąg „Przyjaźń”. Na ropociąg „Przyjaźń” składa się system rurociągów przesyłowych dalekosiężnych do transportu ropy naftowej:

- 1 x rurociąg DN 600
- 2 x rurociąg DN 800
- linia światłowodowa

Granica strefy bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego „Przyjaźń” wynosi minimum 20 m od osi poszczególnych rurociągów. Wszelkie planowane inwestycje podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa lub w jej pobliżu należy projektować zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023r. poz. 1707).

Przez obszar gminy Strachówka przebiega dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć (NN 400 kV), a także gazociąg średniego ciśnienia do MOP= 0,5. Ze względu na parametry tych sieci, wiążą się one z koniecznością zachowania odpowiednio pasów technologicznych oraz stref kontrolowanych, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Szerokość pasa technologicznego dla napowietrznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV relacji Ostrołęka – Stanisławów, Miłosna – Wyszaków wynosi 70 m (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

W planie wyznacza się strefy infrastrukturalne- SI dla głównych obiektów i urządzeń (istniejących i planowanych) przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną wraz z ich pasami technologicznymi i strefami kontrolowanymi.

Zgodnie z Rozporządzeniem²⁴ tereny infrastruktury technicznej nieobjęte w Planie ogólnym gminy Strachówka strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m².

11. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego²⁵ zidentyfikowano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego, gdzie na terenie gminy Strachówka zidentyfikowano łącznie trzy typy krajobrazu – bagienno-łąkowe- głównie bezleśne, leśne, wiejskie, które zawierają w sobie 4 podtypy, zgodnie z tabelą poniżej.

Tabela 1 - podtypy krajobrazu występujące w gminie Strachówka

typ krajobrazu	podtyp krajobrazu
2 - Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne	2a - Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
3- Leśne	3a - Z przewagą siedlisk borowych
	3b - Z przewagą siedlisk lasowych

²⁴ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

²⁵ Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

6 - Wiejskie	6b - Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
	6d - Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego dla w/w podtypów krajobrazów w gminie Strachówka nie określono rekomendacji, nie wykazano również potencjalnych zagrożeń.

Na terenie gminy nie wskazano żadnych krajobrazów priorytetowych.

Wyznaczone strefy planistyczne, jak również parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania, uwzględniły wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego w stopniu szczegółowości ustaleń Planu ogólnego gminy Strachówka. Uwzględnienie wszystkich zawartych w Audycie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów nastąpi poprzez sporządzanie planów miejscowych planów.

12. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM²⁶

W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym gminy Strachówka wskazano :

- 1) obszary predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych – ze względu na cechy zasobów środowiska oraz ich rolę w strukturze przyrodniczej gminy – powinno pozostać podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i zachowania różnorodności biologicznej,
- 2) obszary predysponowane do wyznaczenia potencjalnej strefy uciążliwości, związane z występowaniem zagrożeń naturalnych i antropogenicznych,
- 3) obszary predysponowane do rozwoju osadnictwa wiejskiego, lokalizacji różnych form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu.

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano cenne elementy o dużych walorach, tworzące strukturę przyrodniczą gminy, które decydują o zachowaniu różnorodności biologicznej, należą do nich:

- obiekty i obszary objęte ochroną prawną form ochrony przyrody (obszar Natura 2000, użytki ekologiczne, otulina rezerwatu, pomniki przyrody),
- lasy, w tym lasy ochronne,

²⁶ Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Zabrodzie, H. Kowińska, E. Gnyś, P. Kielak, M. Witerska, Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A., Warszawa, październik 2012r.

- doliny rzek, w tym rzeki Osownicy z kompleksami leśnymi, użytkami zielonymi stanowiące naturalne korytarze ekologiczne.

Plan ogólny gminy Strachówka dla terenów wskazanych jako przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wskazał głównie strefy: otwartą (SO), zieleni i rekreacji (SN), a także w mniejszym zakresie także strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, usługową (SU).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano uciążliwości wynikające z zagrożeń naturalnych i antropogenicznych, których występowanie wpływać będzie na możliwość lokalizacji form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu w ramach wskazań do kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej. Zasadniczo ich występowanie nie wyklucza możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów, z wyjątkiem stref bezpośredniej ochrony ujęć wody, czy też stref ograniczeń dla głównych elementów sieci infrastruktury technicznej. Wymaga to uwzględnienia występowania szczególnych uwarunkowań, ograniczających katalog możliwych do wprowadzenia funkcji terenów oraz zastosowania odpowiednich rozwiązań, uwzględniających lokalne uwarunkowania i ograniczenia.

Do uciążliwości zaliczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary stref ochronnych ujęć wody,
- obszary charakteryzujące się występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie drogi DK50 ,
- strefy ograniczeń związanych z przebiegiem części sieci infrastruktury technicznej (strefy od gazociągu),
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV,
- lokalizacja cmentarza

Wyznaczając w Planie ogólnym gminy Strachówka strefy planistyczne przeprowadzono szczegółową analizę powyższych uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego gminy Strachówka. Większość z nich została omówiona we wcześniejszych rozdziałach. Ze względu na stopień szczegółowości oraz brak możliwości zapisów tekstowych Plan ogólny nie zawiera bezpośrednich odniesień do wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym uciążliwości. Szczegółowe zasady ich uwzględniania będą wskazywane w planach miejscowych lub w trakcie ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Wskazanie obszarów predysponowanych do lokalizacji różnych form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu wymagało przeanalizowania zagadnień związanych z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, a także zagadnień związanych z koniecznością ochrony terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących podstawowe elementy struktury przyrodniczej gminy. Przyjmując jako konieczność zachowanie najcenniejszych elementów struktury przyrodniczej gminy Strachówka i możliwie maksymalne zachowanie łączności ekologicznej poszczególnych elementów systemu przyrodniczego, do obszarów predysponowanych do lokalizacji różnych form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu zaliczono:

- obszary położone poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, poza korytarzami ekologicznymi oraz poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody,
- obszary o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych,

- tereny rolnicze o wysokim potencjale produkcyjnym predysponowane są do utrzymania i rozwoju funkcji rolniczej,
- obszary istniejącej zabudowy oraz tereny sąsiadujące z nią, spełniające warunki przestrzenne i środowiskowe, predysponowane są do uzupełnień i przekształceń funkcjonalnych.

Plan ogólny gminy Strachówka dla terenów wskazanych do lokalizacji różnych form inwestycyjnych użytkowania i zagospodarowania terenu wskazuje wszystkie typy stref planistycznych, w tym strefy planistyczne zieleni i rekreacji (SN), które zagospodarowane są obecnie jako place, skwery, zieleńce oraz wskazano strefy otwarte (SO) w celu zachowania ich walorów przyrodniczych.

13. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które gmina może wyznaczyć w Planie ogólnym gminy Strachówka, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

W przypadku gminy Strachówka najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, dotyczące liczby ludności pochodzą z 2024 r.²⁷ Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia okres prognozy obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców. Do obliczeń przyjęto okres lat **2024 – 2044**. Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Strachówka w 2044 roku mieszkać będzie 1867²⁸ osób. Przyjęta do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową prognozowana liczba mieszkańców gminy, powiększona o wskazane w przepisach 5%, wynosi:

$$M_{2044} * 105\% = 1867 * 1,05 = 1960 \text{ osób}$$

łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie PUM_0 oraz dane do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P), przyjęto na podstawie danych dla gminy Strachówka za 2024 r.²⁹

PUM ₂₀₂₄	84 098 [m ²]
P ₂₀₂₄	32,8 [m ² /os]

²⁷ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start> - 16.04.2026r..

²⁸ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html#>

²⁹ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – 16 kwietnia 2026r.

P_{2014}	29,0 [m ² /os]
P_{2004}	23,7 [m ² /os]

Przepisy prawa dają możliwość wyboru jednego z dwóch wariantów określenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, którą oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

Wariant 1

$$P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{2014}$$

$$P_{2044} = 3 \times 32,8 - 2 \times 29,0$$

$$\underline{P_{2044} = 40,4 \text{ m}^2/\text{os}}$$

Wariant 2

$$P_{2044} = 2P_{2024} - P_{2004}$$

$$P_{2044} = 2 \times 32,8 - 23,7$$

$$\underline{P_{2044} = 41,9 \text{ m}^2/\text{os}}$$

Na potrzeby dalszych obliczeń przyjęto wariant 2, gdzie $P_{2044} = 41,9 \text{ m}^2/\text{os}$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Strachówka na jednego mieszkańca będzie wynosiła 41,9 m².

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową stanowi wartość ujemną i wynosi – 47 osób.

$$ZAP = M_{2044} - \frac{PUM_{2024}}{P_{2044}}$$

$$ZAP \approx - 47 [\text{os.}]$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{2044} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5% = **1867 osób**,

PUM_{2024} - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi = **84 098 m²**,

P_{2044} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca = **41,9 m²/os.**

W związku z tym, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 osób, a w gminie Strachówka liczba mieszkańców w 2024 roku wynosiła 2563 osób to zgodnie z par. 3 ust.9 pkt 2 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 przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500 osób.

Liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego w 2044 roku wynosi 500 osób.

Art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wskazuje, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Stąd dla gminy Strachówka można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od 1783 do 3311 osób.

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$350 \text{ os.} < Ch < 650 \text{ os.}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest niezwykle istotnym elementem, który pozwala wskazać ile jeszcze nowych terenów pod zabudowę należy przewidzieć, dla przyjętej w zapotrzebowaniu liczby mieszkańców.

W § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* zawarto wytyczne na obliczenie chłonności. Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

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

W związku z powyższym do wyliczenia chłonności wykorzystano wzór opisany w uzasadnieniu do rozporządzenia, powstały na bazie wzoru udostępnionego w początkowej fazie projektu rozporządzenia, przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,...,n}$$

$$Ch_n = I \times P_{st} \times W_{kor} \times W_{prog}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],

Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],

I – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej na podstawie art. 13 e ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Pst – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefie planistycznej, wyrażona w hektarach [ha],

W_{kor} – oznacza wskaźnik chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy [os./ha]

W_{prog} – oznacza wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami, rozumiany jako udział zabudowy mieszkaniowej w ramach strefy wielofunkcyjnej.

Istotą obliczeń chłonności terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie wskaźników W_{kor} oraz W_{prog} na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie.

W ramach obliczeń chłonności uwzględniono:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych³⁰, w tym luk w istniejącej zabudowie w podziale na:
 - tereny wyznaczone w obszarze uzupełnienia zabudowy,
 - tereny nowe pod zabudowę,
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie poprzez wyodrębnienie nowych niezabudowanych terenów, w tym luk w istniejącej zabudowie z terenów (działek) już zabudowanych,
- 3) analizę maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla stref planistycznych SJ i SZ,
- 4) średnią ilość gospodarstw rolnych na 1 ha gruntów rolnych zabudowanych Br w gminie³¹, która wynosi 2,5 gospodarstwa rolnego,
- 5) wielkość prognozowanego 1 gospodarstwa rolnego na terenie gminy Strachówka, gdzie przyjęto jako ten wskaźnik przeciętną liczbę osób w gospodarstwie domowym na wsi dla woj. mazowieckiego ogółem wynosząca $2,822 = 2,8^{32}$ osoby w 2044 roku,
- 6) średnią wielkość działki budowlanej w gminie³³, która wynosi 1643 m²,
- 7) wielkości prognozowanego 1 gospodarstwa domowego na terenie gminy Strachówka, gdzie przyjęto, że 29,6 % - wszystkich gospodarstw domowych będą stanowiły gospodarstwa 1 osobowe (wartość podana przez GUS w prognozie demograficznej dla roku 2044 roku), a 70,4 % - wszystkich gospodarstw domowych będą stanowiły gospodarstwa o wielkości jaka jest

³⁰ W obowiązujących miejscowych planach, brak jest niezabudowanych terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej.

³¹ Obliczone na podstawie sumy użytków gruntowych Br (185,697 ha) pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego ze zbioru danych EGiB, licencja nr PODK 6642.1270.2026_143410_2_K058 z dnia 2026-04-02 oraz liczby gospodarstw rolnych ogółem w 2020 r. na terenie gminy Strachówka- Powszechny Spis Rolny 2020- Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – 17 kwietnia 2026r..

³² Źródło: GUS - Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050*, Opracował: Maciej Potyra, główny specjalista, Wydział Prognoz Demograficznych. Pod kierunkiem merytorycznym: Małgorzaty Waligórskiej, naczelnik Wydziału Prognoz Demograficznych. Warszawa, czerwiec 2016.

³³ Średnia powierzchnia działki ewidencyjnej na podstawie użytków gruntowych B, Bp, Bz i Bi pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego ze zbioru danych EGiB, licencja nr PODK 6642.1270.2026_143410_2_K058 z dnia 2026-04-02,

ustalona w prognozie demograficznej dla województwa mazowieckiego dla roku 2044 (2,4 osoby).

Wg GUS³⁴ Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym dla 2044 roku będzie wynosiła dla woj. mazowieckiego ogółem $2,438 = 2,4$ osoby.

8) Ostatecznie, w wyniku dokonanych analiz stanu istniejącego oraz prognozowanego w danym typie zabudowy na obszarze gminy, określono:

- wskaźnik W_{kor} tj. jaka liczba ludności zamieszkiwałaby obszar o powierzchni 1 ha. Wartość wskaźnika obliczono na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prognozowanych typów zagospodarowania zabudowy wielofunkcyjnej najbardziej pożądaných z punktu widzenia rozwoju przestrzennego gminy. Na tej podstawie wartość wskaźnika w strefie

$$SJ W_{kor} = 12,0$$

$$SZ W_{kor} = 7,0$$

- wskaźnik W_{prog} , gdzie wartość wskaźnika obliczono poprzez porównanie udziału istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami towarzyszącymi do funkcji usługowych lub innych wraz z terenami towarzyszącymi. Na tej podstawie wartość wskaźnika w strefie

$$SJ = 0,7$$

$$SZ = 0,4$$

Tabela 2 Wartość przyjętych wskaźników dla stref

strefa	I	W _{kor}	W _{prog}
SJ	0,2	12,0	0,7
	0,3		
SZ	0,4	7,0	0,4

Źródło: obliczenia własne

Aby dokonać obliczeń zgodnie z wyżej opisaną metodą wyznaczono tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla których następnie została zbadana chłonność. W tym celu przeanalizowano stopień zainwestowania wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową kolejno, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszarów uzupełnienia zabudowy.

— dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,

— dla obszarów uzupełnienia zabudowy.

W związku z tym, że w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego występują tylko jeden teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jest on już zainwestowany, odstąpiono od analizy chłonności w miejscowych planach gdyż było to bezzasadne.

³⁴ Źródło: GUS - Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050, Opracował: Maciej Potyra, główny specjalista, Wydział Prognoz Demograficznych. Pod kierunkiem merytorycznym: Małgorzaty Waligórskiej, naczelnik Wydziału Prognoz Demograficznych. Warszawa, czerwiec 2016.

Powierzchnia ww. terenów wynosi łącznie 60,74 ha. Badania dokonano w skali pojedynczej działki ewidencyjnej, dzięki czemu zidentyfikowano także luki w zabudowie istniejącej o małej powierzchni.

Opracowanie wykonano, zgodnie z §3 ust. 12 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 oparciu o dane pozyskane po przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, tj. aktualne na kwiecień 2026 r.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w sposób opisany wyżej, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętą metodą.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 97 osób realizując tym samym 19,4 % określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$Ch = \sum Ch_{1,2,...,n}$$

$$Ch_{mpzp+ouz} = [104 \text{ os.}] = 20,8\% \text{ ZAP}$$

Warunek określony w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazujący, że suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie nie został spełniony i wynosi 20,8 % zapotrzebowania na nową zabudowę. **Konieczne jest zatem wskazanie nowych terenów inwestycyjnych o chłonności maksymalnie 109,2 % zapotrzebowania, tj. 546 osoby.**

W związku z powyższym po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych wyznaczono nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową (strefy SJ i SZ) o łącznej powierzchni 382,48 ha, dla których oszacowano chłonność wg tej samej metody.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie sum chłonności dla terenów niezabudowanych w podziale na obszary uzupełniania zabudowy i nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.

Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w podziale na obszary uzupełniania zabudowy i nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.

Oznaczenie terenu wg POG	Pst.	I	Chłonność terenów [os.]		
	[ha]		W OUZ	Nowych terenów	[os]
SJ	342,14	0,2	85	490	575
	11,38	0,3	14	15	29
SZ	28,96	0,4	5	27	32

Źródło: obliczenia własne

Sumaryczna chłonność wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w Planie ogólnym gminy Strachówka wynosi 636 osób i stanowi 127,2% zapotrzebowania.

$$Ch = \sum Ch_{1,2,...,n}$$

$$Ch = 636 \text{ [os.]}$$

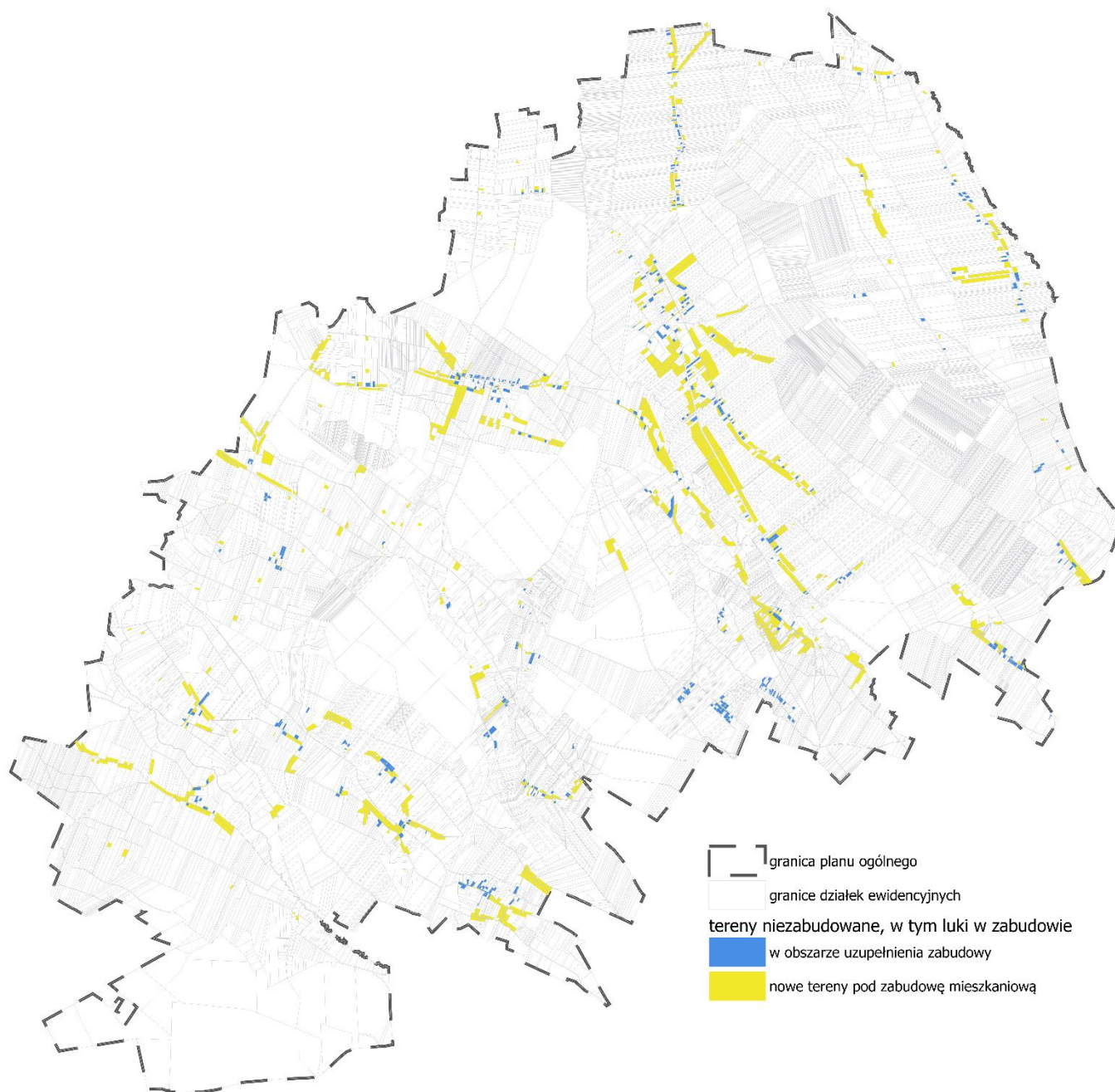
$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$350 < 636 < 650$$

Tym samym wymóg wskazany w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* został spełniony.

Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w obszarze uzupełnienia zabudowy a także nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową przedstawia poniższy rysunek.

Rysunek 1. Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Strachówka



Źródło: opracowanie własne

IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy Strachówka.

Do wyznaczenia stref planistycznych wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywiste zagospodarowanie i potrzeby gminy. Uwzględniono także uwarunkowania określone w art. 13b oraz zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy. W procesie planistycznym rozpatrzono również wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie ustaleń możliwych do wprowadzenia, tj. profili funkcjonalnych stref planistycznych i parametrów.

W Planie ogólnym gminy Strachówka, w gminnym katalogu stref planistycznych określono, zgodnie z ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

W planie ogólnym gminy Strachówka nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

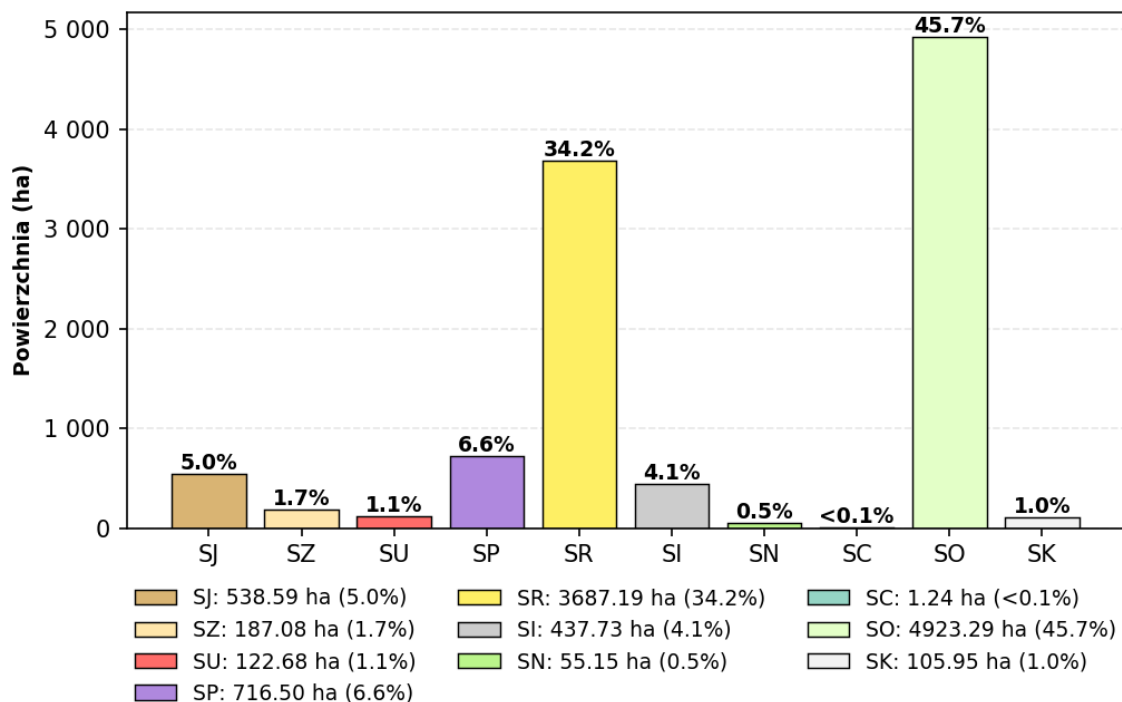
Ustalenia Planu ogólnego gminy Strachówka nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie. Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry stanowią brzegowe ramy dla potencjalnego zagospodarowania poszczególnych terenów. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy Strachówka, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Obszar objęty planem ogólnym został podzielony w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

Wykres 1. Udział stref planistycznych ustalonych w POG w powierzchni gminy ogółem



Źródło: opracowanie własne

STREFA SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

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

Dla 155SJ oraz 188SJ stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmujących centrum wsi Strachówka, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,3	30%	12m	40%

Dla 214 SJ strefy obejmującej istniejącą zabudowę leżącą w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,2	20%	12m	70%

Dla pozostałych wszystkich stref SJ, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,2	20%	12m*	40%*

*z wyjątkiem strefy 191SJ leżącej bezpośrednio w sąsiedztwie młyna wodnego z częścią mieszkalną w Osęcie wpisanego do rejestru zabytków, dla których maks. wysokość zabudowy wynosi 9m a powierzchnia biologicznie czynna 50%.

STREFA SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wyznaczono na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego określono teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla stref SZ w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	40%	15m	30%

STREFA SU – STREFA USŁUGOWA

Strefę usługową wyznaczono dla działek zabudowanych zabudową usługową oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Profil podstawowy określa realizację terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego określono tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód, a dla wszystkich stref (poza strefami 4SU, 14SU, 10SU) również tereny składów i magazynów, tereny elektrowni słonecznej.

Dla 4SU, 14SU strefy usługowej, będącej w strefie ochrony konserwatorskiej (dwór w Księżykach wpisany do rejestru zabytków oraz młyn wodny z częścią mieszkalną w Osęcie wpisany do rejestru zabytków), określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,6	30%	10m	50%

Dla strefy 12SU obejmującej Centralną Stację Kontroli Emisji Radiowych oraz dla stref 1SU, 5SU, 11SU, 18SU, 19SU, 32SU, 33SU, 35SU znajdujących się w zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 50 ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
2,0	60%	20m	30%

Dla pozostałych wszystkich stref SU strefy usługowej określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
2,0	60%	12m	30%

STREFA SP – STREFA GOSPODARCZA

Strefę gospodarczą wyznaczono dla terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę produkcyjną, dla działek zabudowanych zabudową produkcyjną oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Wyznaczono również dodatkowe strefy w strategicznych obszarach gminy, w celu zapewnienia możliwości jej rozwoju. Podstawowy profil przewiduje możliwość realizacji terenów produkcji, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Dla stref 11SP, 23SP, 25SP, 30SP w ramach strefy gospodarczej określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	20m	30%

Dla stref 10SP i 15SP w ramach strefy gospodarczej określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej

1,0	40%	40m	40%
-----	-----	-----	-----

Dla strefy 17SP strefy gospodarczej znajdującej się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
2,0	45%	17m	50%

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

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
3,0	60%	40m	30%

STREFA SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Strefę produkcji rolniczej wyznaczono na terenach istniejącej produkcji rolniczej, a także na niezabudowanych terenach rolniczych obejmujących grunty rolne chronione. Podstawowy profil przewiduje możliwość realizacji terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla stref 25SR, 68SR, 69SR produkcji rolniczej obejmujących fragmenty obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,2	20%	15m	70%

Dla pozostałych stref SR produkcji rolniczej w granicach gminy określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	40%	15m	30%

STREFA SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

Strefę infrastrukturalną wyznaczono na terenach zagospodarowanych obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz na terenach planowanych pod zagospodarowanie tymi urządzeniami i terenami komunikacji. Podstawowy profil przewiduje teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla stref 1-15 SI określono wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20%.

STREFA SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

Strefę zieleni i rekreacji wyznaczono na terenach istniejącej zieleni urządzonej, istniejących terenach usług sportu i rekreacji, terenach przeznaczonych do rekultywacji oraz na obszarach dogodnych do zagospodarowania pod zieleń urządzonej z towarzyszącymi usługami sportu, rekreacji, kultury i rozrywki. Profil podstawowy przewiduje teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego w planie ogólnym określono dla każdej strefy teren usług sportu i rekreacji, 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.

Dla stref 1SN obejmującej park dworski dworu w Księżykach wpisanych do rejestru zabytków, określono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	20%	6m	60%

Dla pozostałych stref SN w granicach gminy określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.

STREFA SC – STREFA CMĘTARZY

Strefę cmentarzy wyznaczono w ramach terenu istniejącego cmentarza. Profil podstawowy tej strefy planistycznej przewiduje teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym dopuszczono tereny usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla strefy określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

STREFA SO – STREFA OTWARTA

Strefę otwartą wyznaczono dla terenów rolniczych, terenów lasów, terenów zieleni naturalnej wód powierzchniowych śródlądowych. Profil podstawowy tej strefy planistycznej przewiduje możliwość wyznaczenia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono dla wszystkich stref poza strefami 58SO oraz 89SO wyznaczonymi na obszarze Natura 2000 i otuliny rezerwatu, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren

elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej. Dla strefy 31SO w otoczeniu młyna wodnego z częścią mieszkalną w Osęce wpisanego do rejestru zabytków określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%.

STREFA SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefę komunikacyjną określono dla istniejącej drogi krajowej nr 50 klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz dróg powiatowych klasy zbiorczej. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego ustalono możliwość wyznaczenia terenów drogi zbiorczej, terenów usług handlu detalicznego, terenów usług gastronomii, terenów usług turystyki, terenów zieleni urządzonej, terenów lasu, terenów zieleni naturalnej, terenów wód.

V. PRZYZCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*³⁵ w Planie ogólnym gminy Strachówka określa się obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Gmina Strachówka objęta jest obecnie w 6 % powierzchni gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania na pozostałym obszarze, zwłaszcza w sytuacji uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.³⁶

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* wyznaczono „bazowe” granice OUZ. Informacje o budynkach będących podstawą do wyznaczenia bazowych granic OUZ pozyskano w kolejności zgodnej z kolejnością wymienioną poniżej:

- 1) ewidencji gruntów i budynków – baza EGİB – dane aktualne na dzień 10.12.2024r.,
- 2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – dane aktualne na dzień 03.03.2026r.,
- 3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – dane aktualne na dzień 19.03.2026r.

W kolejnym kroku, zgodnie z zasadą określoną w § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono „bazowe”

³⁵ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

³⁶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

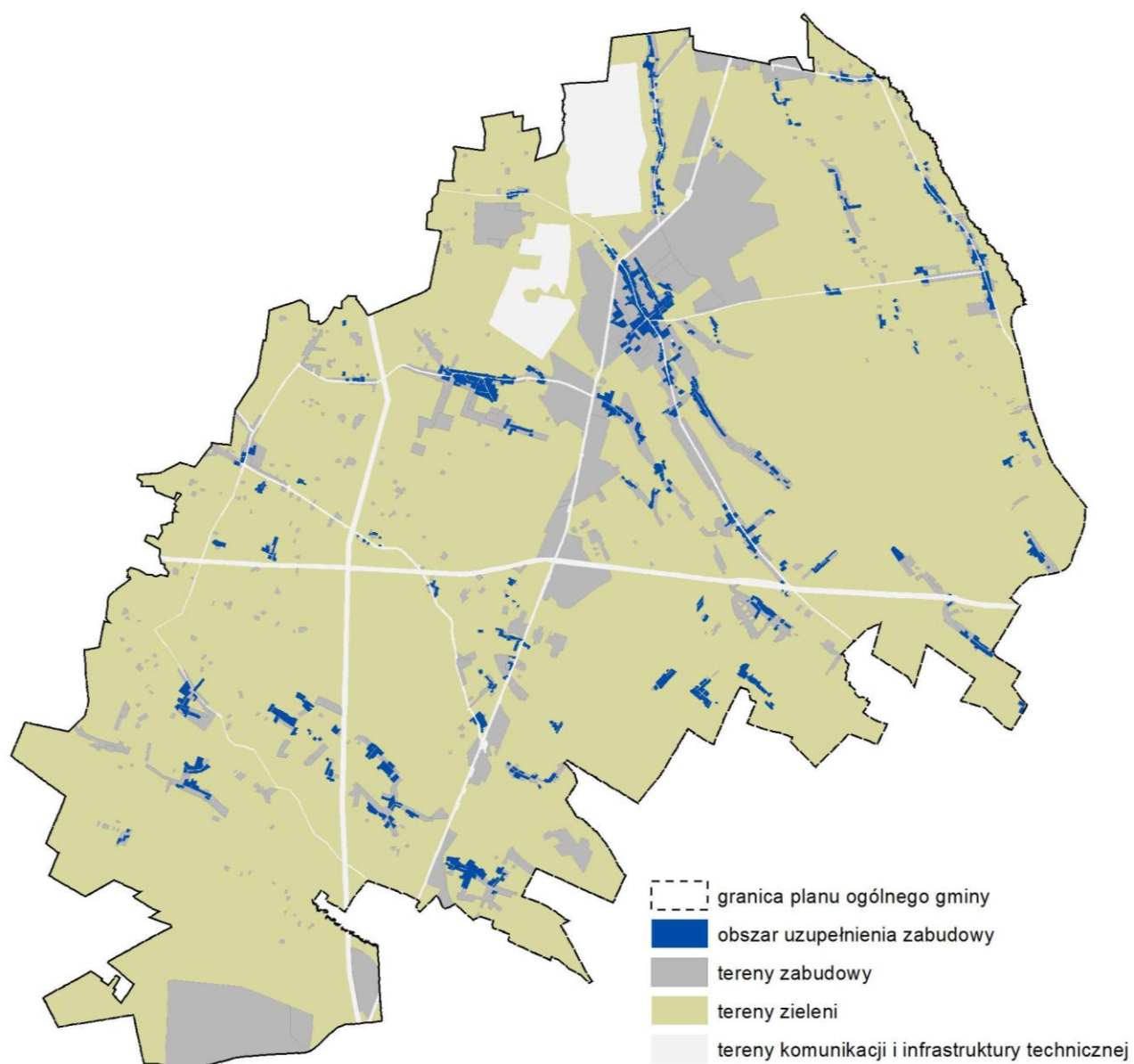
Ouz. Wyłączono z nich m.in. lasy, obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ponieważ na ww. obszarach nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy, a pozwolenia na budowę uzyskuje się na podstawie planów miejscowych, drogi. Wymienione eliminacje nie wyczerpują wszystkich mniejszych powierzchniowo ograniczeń bazowego Ouz, mających na celu racjonalne, docelowe zagospodarowanie w oparciu o ustalenia planów miejscowych wypracowywanych w toku pełnej procedury planistycznej.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, istnieje możliwość poszerzenia bazowego Ouz. W przypadku gminy Strachówka są to dodatkowe 104,94 ha.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych obszary uzupełnienia zabudowy zdecydowano rozszerzyć o 104,91 ha, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych, uzupełnienie części luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejącej strukturze urbanistycznej oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio z „bazowymi” Ouz.

Ostateczny obszar uzupełnienia zabudowy ma powierzchnię 241,95 ha i przedstawiony został na rysunku nr 2.

Rysunek 2. Obszary uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Strachówka



Źródło: Opracowanie własne

VI. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY STRACHÓWKA

VII. ŹRÓDŁA DANYCH