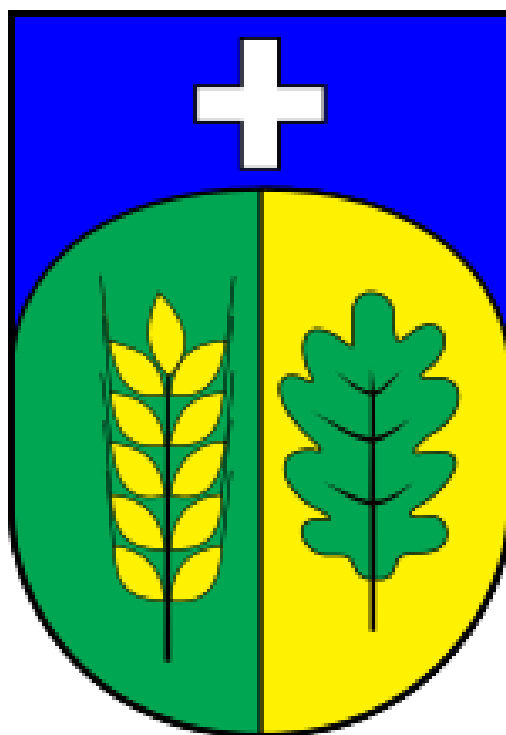


Załącznik nr 1
Do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Sadowne
z dnia

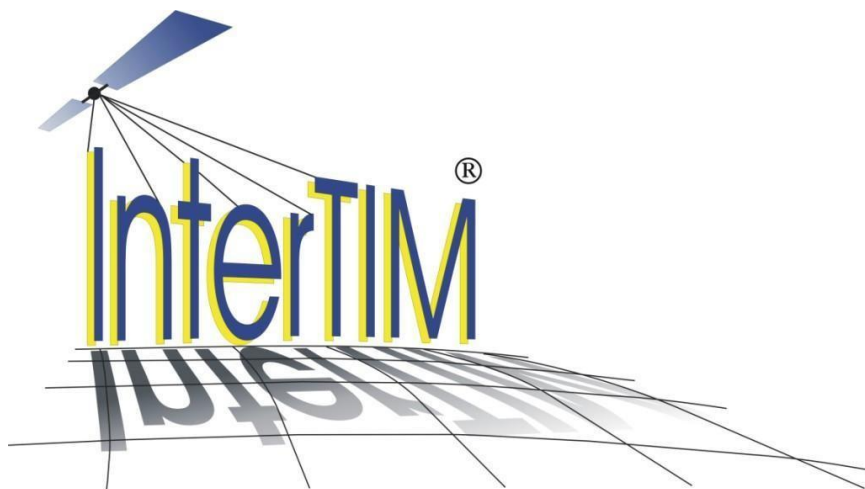
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SADOWNE



TOM II

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

2022



ul. Noniewicza 85B/IV, 16-400 Suwałki, tel. (+48) 875674313

Al. Stanów Zjednoczonych 72/180, 04-036 Warszawa, tel. (+48)22-122-88-08

Opracowanie wykonane przez zespół w składzie:

Główny projektant: dr inż. Ludmila Pietrzak

mgr inż. Agnieszka Ambrosiewicz

mgr Anna Bultralik

mgr Dominik Derda

mgr inż. arch. Paweł Fiann

mgr inż. Tadeusz Kościuk

mgr inż. Bartosz Patkowski

mgr inż. Joanna Pietrzak

Spis treści

1	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	1
1.1	Zasady i kierunki zmian w strukturze przestrzennej	4
1.2	Audyt krajobrazowy	9
2	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	10
2.1	Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy	10
2.2	Tereny objęte ograniczeniami lub zakazem zabudowy	17
2.3	Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu gminy Sadowne	18
3	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	22
3.1	Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody	22
3.2	Obszary objęte innymi prawnymi formami ochrony	26
3.2.1	Z tytułu przepisów prawa - Ustawa o lasach i Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych	26
3.2.2	Z tytułu przepisów Ustawy prawo wodne	26
3.2.3	Z tytułu przepisów prawa – Prawo geologiczne i górnicze oraz Prawo ochrony środowiska	27
3.3	Obszary wskazane do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody	28
3.4	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego	28
4	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	30
4.1	Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków	30
4.1.1	Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków	30
4.2	Obiekty proponowane do objęcia ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków	30
4.3	Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków	30
4.4	Strefy ochrony konserwatorskiej	31
4.5	Strefy archeologiczne	34
4.6	Zasady ochrony dóbr kultury współczesnej	35
5	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	36
5.1	Układ drogowy	36
5.2	Układ kolejowy	38
5.3	Infrastruktura techniczna	40
5.3.1	Sieć wodociągowa i kanalizacyjna	40
5.3.2	Gospodarka odpadami	41
5.3.3	Energia elektryczna	42
5.3.4	Zaopatrzenie w energię ciepłą	43

5.3.5	Zaopatrzenie w gaz.....	44
5.3.6	Telekomunikacja	44
6	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym ..	45
7	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych.....	48
8	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	50
8.1	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.....	50
8.2	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	50
8.3	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² 50	
8.4	Obszary przestrzeni publicznej.....	50
9	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	52
10	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	54
10.1	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	55
10.2	Leśna przestrzeń produkcyjna	58
10.2.1	Zalesianie gruntów	58
11	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	60
11.1	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	60
11.2	Obszary osuwania się mas ziemnych	60
12	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	62
13	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej	63
14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	64
14.1	Obszary zdegradowane.....	64
15	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	67
16	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	68
17	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	69
18	Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium	70
18.1	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań	70
18.2	Synteza ustaleń projektu studium.....	73



1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na samorząd gminny obowiązek sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Na podstawie art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. Stanowi jednak podstawę do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i poprzedza ich wykonanie. Studium jest uchwalane przez radę gminy i tym samym zobowiązuje organy gminy do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki w nim określonej.

Projekt ten składa się z następujących części:

1) Część tekstowa:

- *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* – przedstawiające stan istniejący, tzn. diagnoza aktualnej sytuacji społeczno – ekonomicznej gminy, warunki i jakość życia mieszkańców, struktura przyrodnicza środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe, zagospodarowanie infrastrukturalne i inne,
- *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* – przedstawiające politykę przestrzenną rozwoju gminy w oparciu o zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

2) Część graficzna (będąca uzupełnieniem części tekstowej):

- „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” mapa w skali 1:25 000,
- „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” mapa w skali 1:25 000.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzone jest w celu określenia polityki przestrzennej gminy. Na etapie jego opracowania zostają zidentyfikowane problemy związane z zagospodarowaniem przestrzennym oraz walory środowiska przyrodniczego, kulturowego i inne. Wszelkie prace związane z rozpoznaniem ww. elementów prowadzą do określenia kierunków rozwoju gminy w oparciu



o zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Studium są wynikiem zarówno uwarunkowań zewnętrznych, jak i wewnętrznych wpływających na rozwój gminy. Uwarunkowania te zostały określone w dokumentach strategicznych, programujących rozwój gminy, nie tylko w aspekcie lokalnym, ale także w aspekcie powiązań z obszarem powiatu, województwa oraz całego kraju. Podstawowymi dokumentami, uwzględniającymi uwarunkowania zarówno wewnętrzne, jak i zewnętrzne wraz z postulatami z istotnymi dla kształtowania struktury przestrzennej gminy Sadowne, są:

W zakresie uwarunkowań i kierunków rozwoju na poziomie lokalnym (wewnętrznym):

- Program Rewitalizacji dla Gminy Sadowne na lata 2016-2023 (Uchwała nr XXXVII/183/2017 Rady Gminy Sadowne z dnia 18 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia programu rewitalizacji pod nazwą „Program Rewitalizacji dla Gminy Sadowne na lata 2016-2023”),
- Program ochrony środowiska dla gminy Sadowne na lata 2014-2017 z perspektywą do roku 2021,
- Program ochrony środowiska dla Gminy Sadowne na lata 2021-2024 z perspektywą na lata 2025-2028 r.,
- Aktualizacja Strategii Rozwoju Gminy Sadowne do 2025 roku,
- Uchwała nr XXXII/136/2017 Rady Gminy Sadowne z dnia 10 lutego 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Sadowne,
- Uchwała Nr XXXVII/218/2021 Rady Gminy Sadowne z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie Wieloletniej Prognozy finansowej Gminy Sadowne na lata 2022-2033,
- Plan Gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Sadowne, Sadowne 2016 r. (Załącznik do uchwały Nr XVII/77/2016 Rady Gminy Sadowne z dnia 28 stycznia 2016 r.),
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



W zakresie uwarunkowań i kierunków rozwoju na poziomie ponadlokalnym (zewnętrznym):

- Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (PGO WM 2024) (Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 3/19 z dnia 22 stycznia 2019 r.),
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego),
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku. Innowacyjne Mazowsze, uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.,
- Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+, uchwała nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.,
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Węgrowskiego na lata 2020-2024 z perspektywą do 2028, Węgrów 2019,
- Strategia Rozwoju Powiatu Węgrowskiego na lata 2016-2020, 2015,
- Uchwała NR XXX/217/2020 Rady Powiatu Węgrowskiego z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Powiatu Węgrowskiego na lata 2021-2037,
- Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (ze zmianami wprowadzonymi Rozporządzeniem – Rozporządzenie nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego),
- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 66, poz. 1701) ze zm.,
- Plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 5 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8654),
- Plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora



Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 5 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB140002 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9006 z późn. zm.).

W nawiązaniu do wymienionych dokumentów kluczowymi dla rozwoju gminy są następujące zadania ponadlokalne:

- Prace na linii E 75 na odcinku Sadowne – Czyżew wraz z robotami pozostałymi na odcinku Warszawa Rembertów – Sadowne.
- Zadanie pn. „Modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne) Faza II.” - jest inwestycją zrealizowaną.

Analiza stanu istniejącego gminy w oparciu o wizję terenową oraz analizę opracowanych dla gminy dokumentów strategicznych pozwala stwierdzić, że dominującą funkcją gminy jest rolnictwo. Jednak uwarunkowania gminy wpływają na to, że gmina Sadowne jest obszarem trudnym i kosztownym do zagospodarowania oraz pełnego wykorzystania rolniczego. Kondycja rolnictwa indywidualnego nie jest zadowalająca i powodem takiego stanu rzeczy jest niski wskaźnik jakości i przydatności rolniczej gleb. Odbija się to wyraźnie na uzyskiwanych plonach i w dużym stopniu ogranicza różnorodność gatunków roślin uprawnych. Nieopłacalna jest uprawa roślin na glebach niskiej przydatności rolniczej.

Jedną z możliwości rozwoju rolnictwa na tym obszarze jest produkcja zwierzęca i roślinna (rośliny pastewne o niewielkich wymaganiach glebowych i znacznym udziale użytków zielonych), jak również wykształcenie tożsamości z regionem i tradycją oraz połączenie tego z agroturystyką. Rozwojowi turystyki na terenie gminy Sadowne sprzyjają niezwykle warunki krajobrazowe oraz połączenia drogowe. Usytuowanie gminy Sadowne w obszarze Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego stanowi niezaprzeczalny, atrakcyjny walor regionu.

1.1 Zasady i kierunki zmian w strukturze przestrzennej

Zadania ponadlokalne celu publicznego wraz z zadaniami o znaczeniu lokalnym stanowią główny instrument realizacji polityki przestrzennej gminy z zachowaniem zasady



zrównoważonego rozwoju. Zasady rozumianej jako utrzymywanie względnej równowagi funkcjonalno – przestrzennej między: ekologiczną, społeczną i ekonomiczną sferą rozwoju gminy. Przyjęte kierunki i zmiany w strukturze przestrzennej oraz zasady zagospodarowania przestrzennego są ściśle związane z wspomnianymi zadaniami celu publicznego oraz uwarunkowaniami gminy, tj.:

- usytuowaniem przy drodze krajowej nr 50,
- bliskością Warszawy,
- położeniem w strefie obszarów chronionych,
- położeniem nad rzeką Bug,
- warunkami i jakością życia mieszkańców,
- dotychczasowym władaniem i zainwestowaniem terenu,
- możliwościami rozwoju gminy,
- stanem systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza kierunki rozwoju gminy oraz stanowi podstawę do podejmowania dalszych działań z zakresu planowania przestrzennego.

Na terenie gminy ustala się minimalizację rozpraszania zabudowy poza istniejące jednostki osadnicze, a także rozwój zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Zaleca się dążenie do zagęszczania struktury przestrzennej gminy. Pożądany jest dalszy rozwój funkcji osadniczych uzupełniony działalnością pozarolniczą (usługową, handlową).

W związku z powyższym, szansą gminy Sadowe jest polityka rozwojowa oparta na terenach atrakcyjnych przyrodniczo, krajobrazowo, kulturowo. Szereg czynników tworzy doskonale warunki do rozwoju. Dzięki aktywnemu porządkowaniu istniejących zespołów zabudowy, a zwłaszcza zaniedbanych obszarów oraz aktywizacji gospodarczej terenów przy głównych ciągach komunikacyjnych i odbudowie bazy turystycznej, gmina uzyska nowoczesną strukturę. Jej wyposażenie w sprawne systemy obsługi technicznej jest warunkiem powodzenia wytyczonych celów.

W ramach Studium przewiduje się następujący zakres przekształceń przestrzennych:

- możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy lub realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z przeznaczeniem rolniczym (produkcja i przetwórstwo rolne) zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz kompozycją przestrzenną jednostki osadniczej,
- możliwość realizacji obiektów usługowych i produkcyjnych, przy czym



w zabudowie mieszkaniowej należy unikać lokalizacji przedsięwzięć, które z racji procesów technologicznych oraz zwiększonego ruchu pojazdów mogłyby być uciążliwe dla środowiska i mieszkańców,

- zagospodarowanie terenów przyrzecznych,
- lokalizowanie nowej zabudowy chronionej akustycznie w miejscach nienarażonych na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu, drgań oraz innych uciążliwości.

W celu zapewnienia ładu przestrzennego w kształtowaniu zagospodarowania gminy oraz utrzymania i zapewnienia harmonijnego rozwoju struktur przestrzennych jednostek osadniczych, przy jednoczesnym zachowaniu walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych, należy przyjąć następujące zasady:

- 1) kreowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru i stylu stosowanego w danej miejscowości;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w obrębie obszarów już zabudowanych oraz wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych;
- 3) kreowanie lokalnych centrów wsi, szczególnie tych leżących przy głównych ciągach komunikacyjnych i turystycznych, poprzez modernizację i budowę infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie usług obsługi mieszkańców i turystów;
- 4) racjonalne wykorzystanie terenów najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie, powiększenie ilości i powierzchni terenów usługowych;
- 5) racjonalne wykorzystanie terenów najbardziej atrakcyjnych turystycznie – preferowany rozwój funkcji agroturystycznej i turystyki wiejskiej w większości jednostek wiejskich gminy;
- 6) poprawa standardu infrastruktury technicznej;
- 7) skanalizowanie i zwodociągowanie gminy.

Zasady etapowania rozwoju gminy

Mając na uwadze analizy wynikające z uwarunkowań gminy oraz prognozy dotyczące zmian liczby ludności gminy, Studium wprowadza etapowanie rozwoju przestrzennego poszczególnych funkcji terenu, dotyczących w szczególności zabudowy mieszkaniowej.

Wpłyne to pozytywnie na ograniczenie chaotycznego rozwoju wsi oraz pozwoli na racjonalne wykorzystanie środków finansowych budżetu gminy na obsługę komunikacyjną i techniczną terenów rozwojowych. Ponadto umożliwi podsumowanie i weryfikację terenów



stanowiących ofertę inwestycyjną po pewnym czasie obowiązywania Studium.

W związku z powyższym przyjmuje się zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych:

Wyznaczenie obszarów nowej zabudowy w poszczególnych jednostkach osadniczych powinno być związane z zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej, systemów transportowych oraz podstawowych usług i przestrzeni publicznych. Najrozsądniejszym rozwiązaniem realizacji inwestycji w zakresie przeznaczenia zaplanowanego w Studium jest wcześniejsze planowanie nowej zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które skonkretyzowałyby parametry zagospodarowania oraz wprowadziłyby szczegółowy sposób przeznaczenia terenu. W konsekwencji, poszczególne inwestycje miałyby nie tylko usystematyzowane przeznaczenie z dokładnością, co do działek, ale również zapewniony dostęp do infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz usług komercyjnych i niekomercyjnych. Wskazane jest sporządzanie planów dla większych obszarów, które obejmowałyby nie tylko konkretny jeden rodzaj zabudowy (wnioskowany przez osobę zainteresowaną), ale zapewniłyby zaplecze usługowe i infrastrukturalne całych parceli.

Zaleca się aby unikać planowania nowej zabudowy (przede wszystkim mieszkaniowej) bez wcześniejszej analizy demograficznej i przestrzennej danego obszaru. Opracowania takie mają na celu wskazanie proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami (np. zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa) oraz potrzeb realizacji nowej infrastruktury technicznej i drogowej.

Podsumowując, w rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym gminy Sadowne wiodącą funkcję pełnić będzie rolnictwo. Zmniejszenie się ogólnej powierzchni użytków rolnych wynikać będzie ze wzrostu powierzchni terenów zabudowanych oraz z zalesienia gruntów najsłabszych jakościowo. Wskazane na rysunku Studium tereny nowej zabudowy (zmniejszającej areał użytków rolnych) zlokalizowano w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na gruntach posiadających odpowiednią infrastrukturę techniczną lub łatwość jej wykonania, o relatywnie najniższej przydatności do produkcji rolnej.

W studium wskazano kilka rodzajów zagospodarowania terenów, określając ich wiodącą funkcję i kierunek zagospodarowania:

Podstawowe kierunki zagospodarowania:



- utworzenie dogodnych warunków dla rozwoju budownictwa zagrodowego i budownictwa mieszkaniowego oraz zapewnienie wysokiego standardu terenów mieszkaniowych,
- przygotowanie atrakcyjnej bazy turystycznej i rekreacyjnej (głównie agroturystyka i turystyka wiejska),
- utworzenie dogodnych warunków aktywizacji gospodarczej.

Uzupełniające kierunki zagospodarowania:

- utrzymanie estetyki i kompozycji przestrzennej wsi,
- uzbrojenie terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, przydomowe oczyszczalnie ścieków, kanalizacja, sieć elektroenergetyczna),
- budowa lub rozbudowa systemu komunikacyjnego,
- racjonalne wykorzystanie walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez preferowanie zagospodarowania turystycznego i wypoczynkowego,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, służąca utrwalaniu tożsamości gminy i utrzymaniu głównych elementów jego struktury funkcjonalno - przestrzennej,
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ustalenia Studium umożliwiają realizację wizji i celów przedstawionych w dokumentach lokalnych i ponadlokalnych, w tym m.in. w planie zagospodarowania województwa mazowieckiego, strategii rozwoju województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Celu główny Strategii rozwoju województwa mazowieckiego brzmi następująco: *„Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważone przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska.”*

Ustalenia Studium wpisują się również w cel główny gminy Sadowne określony w Aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Sadowne do 2025 roku: *„Rozwój zintegrowanego społeczeństwa lokalnego poprzez zapewnienie dogodnych warunków infrastruktury, kultury i edukacji dla mieszkańców, przy jednoczesnym zapewnieniu dynamicznego rozwoju gospodarczego z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.”*

Dzięki odpowiednim rozwiązaniom planistycznym możliwy jest rozwój gospodarczy z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju na terenie gminy Sadowne.



1.2 Audyt krajobrazowy

Na terenie województwa mazowieckiego a tym samym na terenie gminy Sadowne nie był prowadzony audyt krajobrazowy, w związku z powyższym nie zostały również określone granice krajobrazów priorytetowych.



2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

2.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy

W oparciu o analizę uwarunkowań fizjograficznych, dotychczasowego zagospodarowania terenu gminy Sadowne oraz zadań uwzględnionych w dokumentach strategicznych, wydzielono tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Przyporządkowanie do funkcji wiodącej nastąpiło na podstawie generalizacji poszczególnych funkcji szczegółowych. Oznacza to, że w zakresie poszczególnej funkcji mogą zawierać się też inne, mniej znaczące ze względu na zajmowaną powierzchnię i skalę opracowania. Przeznaczenie terenów określa funkcję dominującą (a nie wyłączną), która może być uzupełniana innymi funkcjami stosownie do warunków i przepisów odrębnych.

Przez usługi nieuciążliwe, opisywane poniżej, należy rozumieć usługi takie jak: gastronomia, handel, usługi oświaty, usługi administracji, usługi kultury, usługi hotelarskie biura, działalność gospodarczą wynikającą z wykonywania wolnych zawodów, usługi ochrony zdrowia, usługi kosmetyczne, rzemiosło nieuciążliwe (np. fryzjer, krawiec, szewc itp.), a także inne usługi o podobnym stopniu uciążliwości spełniające normatywne parametry uciążliwości w strefie zabudowy mieszkaniowej.

Tereny zabudowy wielofunkcyjnej – M1, projektowane tereny zabudowy wielofunkcyjnej – M2

Tereny zabudowy wielofunkcyjnej zgodne są ze specyfiką gminy i przemianami zachodzącymi w rolnictwie zmierzającymi w kierunku zmniejszania się liczby siedlisk typowo rolniczych oraz ich przekształcania połączonego ze zmianą funkcji – z typowo rolniczych na jednorodziną lub rekreacji indywidualnej. Trudno jest w związku z tym wyodrębnić dominujący typ zabudowy i przypisać jej wiodącą funkcję w przyszłości. Rodzaj typów zabudowy w poszczególnych wsiach jest bowiem bardzo zróżnicowany.

W ramach przeznaczenia terenu planuje się dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań, zabudowy zagrodowej wraz z obiektami związanymi z hodowlą i przetwórstwem rolniczym. Zezwala



się na lokalizacje zabudowy rekreacyjnej, pensjonatowej oraz agroturystyki.

W ramach funkcji dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych. Preferowanym kierunkiem rozwoju zabudowy jest dopełnianie ukształtowanej już struktury przestrzennej. Jako funkcje uzupełniające przewiduje się: ogrodnictwo, zieleń urządzoną, stawy hodowlane.

Na terenach zabudowy wielofunkcyjnej, na których występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (dotyczy obrębu Wilczogęby- zabudowa istniejąca), obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. Omawiane tereny wyłączone są z lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Projektowane tereny zabudowy zagrodowej – M3

Obejmują tereny zabudowy zagrodowej. Dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowa, towarzysząca funkcji rolniczej wraz z obsługą w gospodarstwach rolnych. Na terenach tych dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli związanych z obsługą produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, a także :

- usługi agroturystyczne,
- tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane,
- zieleń urządzoną z możliwością lokalizowania obiektów małej architektury.

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU

Na terenach oznaczonych symbolem MU planuje się zachowanie i dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej z usługami nieuciążliwymi. Rozwój zabudowy powinien następować na zasadach dopełnień dotąd ukształtowanej struktury zabudowy. Przewiduje się wzrost zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz związanych z nią usług.

Tereny zabudowy usługowej – U1, projektowane tereny zabudowy usługowej – U2

Rozwój terenów zabudowy usługowej będzie następować na zasadzie dopełnień w ramach obowiązującej funkcji oraz w ramach nowo wyznaczonych terenów.

W ramach funkcji możliwa jest lokalizacja obiektów związanych z usługami komercyjnymi i publicznymi w tym obiektów kultury i obiektów rekreacyjno-sportowych. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.



Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – ML1, projektowane tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – ML2

Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej obejmują obszary atrakcyjne turystycznie. Dalszy rozwój następować będzie na zasadach dopełnień dotąd ukształtowanej struktury zabudowy.

Projektowane tereny usług turystyki nad Bugiem – UT

W ramach przeznaczenia terenu planuje się: tworzenie bazy usługowej i noclegowej związanej z turystyką i wypoczynkiem.

W ramach wyznaczonej funkcji możliwa jest realizacja zespołów turystyczno-wypoczynkowych z zapleczem gastronomicznym i noclegowym oraz pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi (ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty, centra konferencyjne, zespoły domków wypoczynkowych, itp.).

Tereny usług sportu – US1, projektowane tereny usług sportu – US2

Na terenach rozwoju usług sportowych dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i sportem, takie jak hale sportowe, stadiony, boiska i baseny. Planuje się powstanie kompleksów szkolno-sportowych kreujących przyjazną i wielofunkcyjną przestrzeń publiczną dla mieszkańców, zapewniającą im warunki do dalszego wszechstronnego rozwoju fizycznego. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się budowę obiektów związanych z rekreacją, w tym place zabaw i place fitness (na świeżym powietrzu).

Tereny zabudowy przemysłowo-usługowej – PU

Tereny przemysłowe z różnorodnymi usługami. W ramach funkcji przewiduje się między innymi lokalizację następujących obiektów: stacje paliw, stacje zaopatrzenia w gaz, urządzenia techniczne i inżynierskie, a także składy, bazy budowlane, bazy transportowe, bazy spedycyjne, usługi techniczne motoryzacji, zakłady usług produkcyjnych, obiekty obsługi rolnictwa zabudowy związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym. Dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Na terenie gminy Sadowne wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



Tereny infrastruktury technicznej – KT

Dla terenów oznaczonych symbolem KT ustala się następujące kierunki rozwoju:

- przeznaczenie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej,
- maszty telefonii komórkowej,
- dopuszczenie utrzymania, rozbudowy i realizacji nowych obiektów zaplecza technicznego, administracyjnego.

Tereny kolejowe zamknięte – TZ

Tereny, na których usytuowane są linie kolejowe, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustalone na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. W granicach tych terenów oraz na obszarach sąsiednich obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

Tereny zieleni parkowej – ZP

W ramach funkcji zaleca się pielęgnację istniejącej roślinności oraz ewentualne nasadzenia nowych drzew i krzewów. W przyszłości należy poddać analizie nieuporządkowane przestrzenie dotąd tereny i utworzyć na nich m.in. nowe trasy spacerowe. Dla terenów zieleni parkowej funkcją uzupełniającą będą: pojedyncze obiekty usługowe i administracyjne, obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury, parkingi, zbiorniki wodne, obiekty infrastruktury technicznej.

Tereny cmentarzy – ZC

Na terenach oznaczonych symbolem ZC ustala się lokalizację cmentarzy. Ustala się kształtowanie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny rolnicze – R

Tereny rolnicze obejmują głównie łąki, pola uprawne i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, śródpolne oczka wodne, cieki, rowy melioracyjne.

Na terenach rolniczych wyznacza się tereny wyłączone spod zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów. Dopuszcza się budynki



i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych (budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu). W ramach funkcji możliwa jest lokalizacja budynków i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej. Dopuszcza się remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

Lasy, obszary przeznaczone do zalesienia

Obejmują tereny lasów, zadrzewień, zakrzewień oraz tereny, które będą pełniły taką funkcję.

Na wymienionych terenach obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi, w tym planami urządzania lasu.

Wody powierzchniowe

Obejmują tereny wód powierzchniowych.

Na wymienionych terenach obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi.

Za zgodne z ustaleniami niniejszego Studium uznaje się ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowujące istniejące obecnie przeznaczenia terenów, tj. dopuszcza się możliwość zachowania ich dotychczasowego sposobu użytkowania.

Wytyczne ogólne:

- 1) W ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji, jeśli nie narusza to przepisów odrębnych, zezwala się na lokalizację terenów komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej oraz zieleni.
- 2) Po spełnieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się łączenie poszczególnych funkcji w przypadku, gdy nie będą się one ze sobą wykluczać.
- 3) W każdym z przeznaczeń dopuszcza się lokalizację urządzeń inżynierskich.
- 4) Lokalizacje nowych usług i obiektów mieszkalnych winny uwzględniać dotychczasowy charakter funkcjonalny otoczenia i nie powodować uciążliwości dla mieszkańców.
- 5) Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych, na których w niniejszym Studium planuje się realizację nowej zabudowy, dokona się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 6) Lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie poza terenami wykluczonymi



z zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Na terenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego zagospodarowanie terenu musi być zgodne z następującymi dokumentami:

- Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (ze zmianami wprowadzonymi Rozporządzeniem – Rozporządzenie nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego),
- Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 66, poz. 1701) ze zm.

Nakazuje się takie zagospodarowanie przestrzeni, które nie będzie naruszać ustaleń planu ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zweryfikować rozmieszczenie zadań ochronnych, a następnie dostosować ustalenia mpzp do tych zadań.

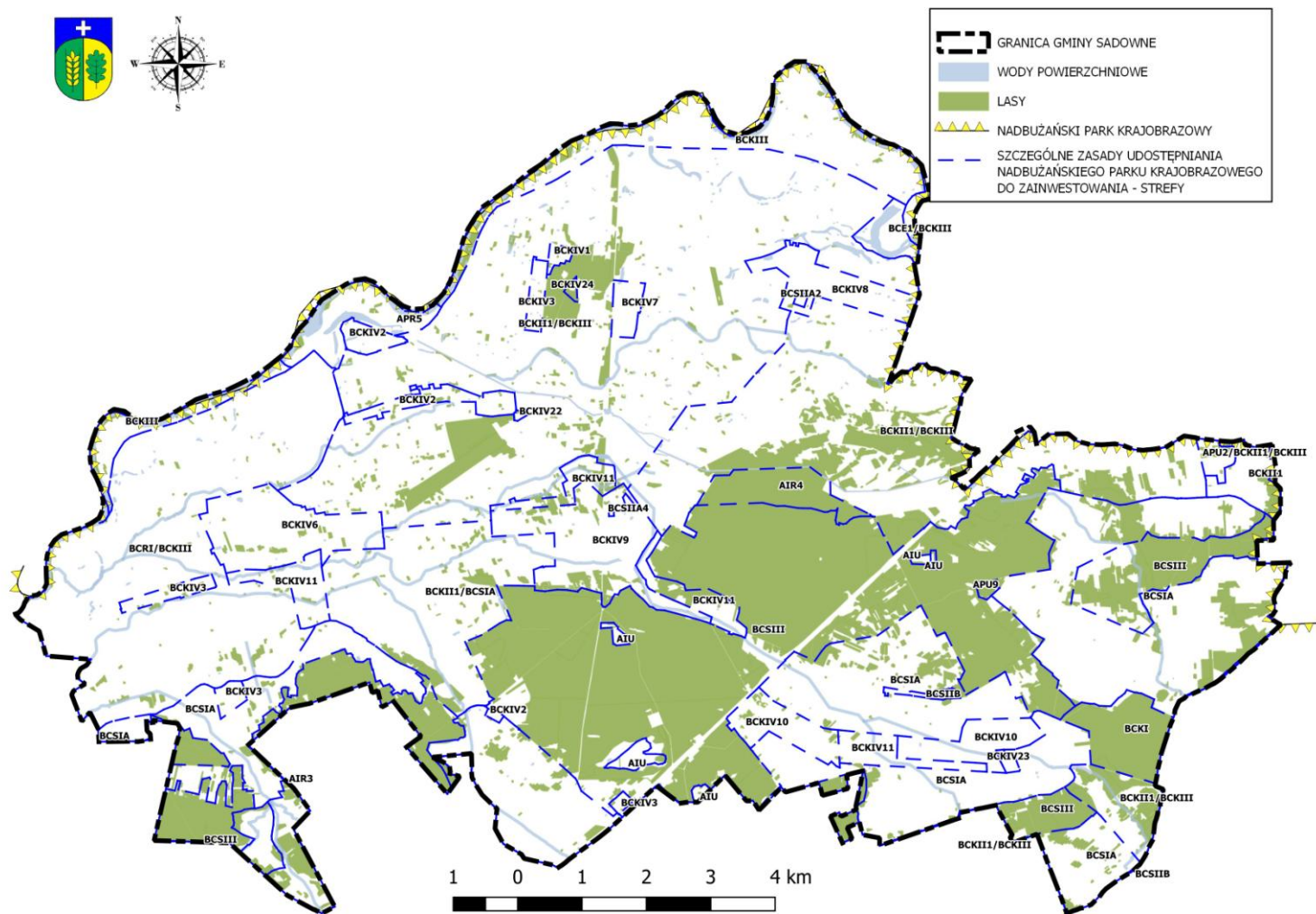
W granicach Parku występują zakazy określone w ww. Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 marca 2005 r. Na terenach, gdzie w Studium dopuszcza się zabudowę w szczególności należy uwzględnić zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych – z określonymi wyjątkami w przepisach odrębnych.

Na rysunku Studium wrysowano „szczegółowe zasady udostępniania Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego do zainwestowania – strefy”, które odpowiadają strukturze funkcjonalnej i symbolom ustalonym planem ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

Na terenie gminy Sadowne występują następujące strefy: AIR3, AIR4, AIU, APR5, APU2/BCKIII/BCKIII, APU9, BCE1/BCKIII, BCKI, BCKII1, BCKIII/BCKIII, BCKIII/BCSIA, BCKIII, BCKIV1, BCKIV2, BCKIV3, BCKIV6, BCKIV7, BCKIV8, BCKIV9, BCKIV10, BCKIV11, BCKIV12, BCKIV22, BCKIV23, BCKIV24, BCRI/BCKIII, BCSIA, BCSIIA2, BCSIIA3, BCSIIA4, BCSIIB, BCSIII. W strefach obowiązują zasady dotyczące zainwestowania - zgodnie z Rozporządzeniem nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.



Ryc. 2.1 Szczególne zasady udostępnienia Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego do zainwestowania - strefy



Źródło: Opracowanie własne



8) Nakazuje się takie zagospodarowanie przestrzeni, które nie będzie naruszać ustaleń Planów Zadań Ochronnych obszarów NATURA 2000 oraz które nie wpłynie negatywnie na chronione siedliska i stanowiska roślin i zwierząt.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone w obszarach Natura 2000 należy zweryfikować rozmieszczenie siedlisk chronionych oraz działań ochronnych, a następnie zawrzeć odpowiednie ustalenia, które będą zapewniały ochronę obszarów Natura 2000.

9) Zagospodarowanie obszaru rezerwatu przyrody Mokry Jegiel powinno być zgodne z ustalonym dla tego obszaru aktem prawnym.

10) Lokalizacja zabudowy chronionej akustycznie możliwa jest wyłącznie na terenach, na których nie występują ponadnormatywne oddziaływania hałasu, drgań oraz innych uciążliwości.

2.2 Tereny objęte ograniczeniami lub zakazem zabudowy

Tereny objęte ograniczeniami lub zakazem zabudowy wynikającym z przepisów odrębnych:

- obszary w pasach oddziaływania linii infrastruktury technicznej (linia energetyczna wysokiego i średniego napięcia, sieci wodociągowe i kanalizacyjne),
- z tytułu przepisów drogowych:
 - ✓ obowiązuje zakaz zabudowy obiektami budowlanymi w odległości określonej w przepisach odrębnych w zależności od klasy kategorii drogi,
- z tytułu przepisów ustawy prawo wodne:
 - ✓ pasy ochronne o szerokości 1,5 m od linii brzegu powierzchniowych wód publicznych,
 - ✓ wały przeciwpowodziowe oraz 50-metrowy pas (strefa) od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - ✓ obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- z tytułu przepisów o ochronie przyrody:
 - ✓ tereny położone w granicach obowiązujących form ochrony przyrody,
 - ✓ tereny, na których obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,



b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne;

- z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,

- z tytułu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
 - ✓ tereny na gruntach rolnych położonych na glebach najwyższych klas bonitacyjnych,
 - ✓ tereny na gruntach stanowiących użytki leśne,
- z tytułu ustawy prawo geologiczne i górnicze:
 - ✓ obszary udokumentowanych złóż kopalin,
- z tytułu rozporządzenia w sprawie lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających zabudowę:
 - ✓ maksymalne wysokości zabudowy,
- z tytułu przepisów odrębnych odnoszących się do usytuowania budynków i budowli przy liniach kolejowych:
 - ✓ tereny w sąsiedztwie linii kolejowych,
- z tytułu przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy:
 - ✓ strefa 50 m i 150 m od cmentarza.

2.3 Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu gminy Sadowne

W Studium ustala się następujące wskaźniki dotyczące nowoprojektowanej zabudowy na obszarze gminy Sadowne. Podane poniżej wskaźniki i parametry zabudowy, nie dotyczą zabudowy istniejącej lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.



Tab. 2.1 Wskaźniki i parametry*

Lp.	Wskaźniki i ich parametry		Zabudowa wielofunkcyjna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa rekreacyjna	Zabudowa zagrodowa, gospodarstwa rolne, agroturystyka	Zabudowa usługowa (w tym usługi turystyki i inne)	Zabudowa przemysłowa	Tereny zieleni parkowej
1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	[%] powierzchni biologicznie czynnej]	Zabudowa wielofunkcyjna	mieszkalnictwo wielorodzinne do 4 mieszkań – nie mniej niż 30	nie mniej niż 50	nie mniej niż 50	nie mniej niż 60	nie mniej niż 30	-	nie mniej niż 60
			Tereny Pozostałe (tj. poza zabudową wielofunkcyjną)	-	-	nie mniej niż 50	nie mniej niż 60	nie mniej niż 20	nie mniej niż 10	nie mniej niż 60
2	Maksymalna wysokość zabudowy dla terenu o określonym sposobie przeznaczenia ¹	[m]	Zabudowa wielofunkcyjna	do 12	do 12	do 9	do 12	do 13	-	do 9
			Tereny pozostałe (tj. poza zabudową wielofunkcyjną)	-	-	do 9	do 12	do 15	nie określa się	do 9
3	Kąt nachylenia połaci dachowych	[°]	Zabudowa Wielofunkcyjna	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	-	3-45
			Tereny Pozostałe (tj. poza zabudową wielofunkcyjną)	-	-	3-45	3-45	3-45	nie określa się	3-45
4	Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek ²	[m ²]	Zabudowa wielofunkcyjna	mieszkalnictwo wielorodzinne do 4 mieszkań – 600	800 – obręb Sadowne 1000 – pozostałe obręby	600	nie określa się (przepisy odrębne)	nie określa się	-	nie określa się
			Tereny Pozostałe (tj. poza zabudową wielofunkcyjną)	-	-	600	nie określa się (przepisy odrębne)	nie określa się	2000	nie określa się

Źródło: Opracowanie własne.

*W strefach pn. „szczegółowe zasady udostępniania Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego do zainwestowania” obowiązują wskaźniki zabudowy określone planem ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, w szczególności dotyczy to następujących stref:



- Strefa BCK IV2:

✓ Każdy rodzaj projektowanej zabudowy (dopuszczonej zgodnie z rysunkiem Studium):

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 2000 m²(w zabudowie zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi),
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 80%,

- Strefy BCK IV6-10:

✓ dla zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej, zagrodowej:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70%,

✓ dla zabudowy przemysłowej i usługowej:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60%.

POZOSTAŁE WSKAŹNIKI ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA – ZGODNIE Z TABELĄ 1.1. ORAZ PLANEM OCHRONY NADBUŻAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO.



PONADTO:

- 1) Wysokość nie dotyczy urządzeń i obiektów technologicznych (w tym m.in. wieże kościołów i remiz strażackich). Ustalenie wskaźników tego typu wymaga indywidualnych analiz.
- 2) Tereny oznaczone symbolami: KT, ZC – wskaźniki uzależnione od warunków technicznych, specyfiki zabudowy i zainwestowania terenu.
- 3) Wody powierzchniowe, Lasy, obszary przeznaczone do zalesienia – nie ustala się wskaźników, obowiązują przepisy odrębne.
- 4) Część obszaru gminy znajduje się w powierzchniach ograniczających zabudowę wokół lotniczego urządzenia naziemnego: urządzenia łączności COM – OR Małkinia ID 367. W celu zapewnienia niezakłóconej pracy powyższego lotniczego urządzenia naziemnego, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić przepisy odrębne, w tym Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających zabudowę,

Podane wskaźniki traktuje się jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zaleca się doprecyzowanie poszczególnych parametrów.

Podane parametry i wskaźniki zabudowy nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.



3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

3.1 Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Na terenie gminy Sadowne znajdują się następujące tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, które podlegają specjalnym zasadom użytkowania wynikającym z przepisów je powołujących:

- Nadbużański Park Krajobrazowy,
- 2 Obszary Natura 2000 – Ostoja Nadbużańska oraz Dolina Dolnego Bugu,
- Rezerwat przyrody – Mokry Jegiel,
- Pomniki przyrody,
- 5 Użytków Ekologicznych.

Dla wyżej wymienionych obszarów wyznaczone zostały zasady użytkowania oraz zakres ochrony.

Nadbużański Park Krajobrazowy

Cele ochrony i zakazy obowiązujące na terenie Parku określa:

- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 66, poz. 1701) ze zm.,
- Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (ze zmianami wprowadzonymi Rozporządzeniem – Rozporządzenie nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego).



Obszary Natura 2000

Na obszarach objętych siecią NATURA 2000 obowiązują plany zadań ochronnych powołane:

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

Realizacja celów ochronnych odbywa się poprzez działania ochronne, do których należą m.in.:

- Ograniczenie lub eliminacja procesów sukcesji poprzez wycinanie i karczowanie podrostu drzew (dotyczy: 2330 Wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi – *Corynephorus. Agrostis*);
- Zachowanie siedliska przyrodniczego poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe trwałych użytków zielonych, niezalesianie go oraz nie zmienianie w grunty orne a także utrzymanie powierzchni elementów krajobrazu nieużytkowanych rolniczo co poprawi jego stan zachowania (dotyczy: 6440 Łąki selernicowe – *Cnidion dubii* oraz Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie – *Arrhenatherion elatioris*);
- Utrzymanie bogactwa i zróżnicowania runa (dotyczy: 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe – *Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae* i olsy źródliskowe);
- Zachowanie zadrzewień wierzbowych i topolowych w strefie przykorytowej Bugu za wyjątkiem drzew stanowiących zagrożenie, dla życia lub zdrowia ludzi oraz powodujących zatory usuwanych w ramach prac utrzymaniowych i przeciwpowodziowych runa (dotyczy: 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe – *Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae* i olsy źródliskowe);
- Wyłączenie z gospodarki leśnej (91F0 Łęgowe lasy dębowowiązowo-jesionowe – *Ficario-Ulmetum*);



- Zachowanie starych drzew za wyjątkiem drzew stanowiących zagrożenie, dla życia lub zdrowia ludzi (dotyczy: 1084 pachnica dębowa);
- Zachowanie drzew zarówno już zasiedlonych jak i będących potencjalną bazą rozwojową pachnicy za wyjątkiem drzew stanowiących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi (dotyczy: 1084 pachnica dębowa);
- Ograniczenie drapieżnictwa (dotyczy: 1188 kumak nizinny).

2. Dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnego Bugu PLB140001, obowiązuje Plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 5 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB140002 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9006 z późn. zm.).

Realizacja celów ochronnych odbywa się poprzez działania ochronne, do których należą m.in.: czynna ochrona gniazd bociana, czynna ochrona lęgów, ograniczenie wpływu lisa na lęgi ptaków, zachowanie siedlisk gatunków.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody dla obszarów Natura 2000 obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których wyznaczono obszar.

Rezerwat przyrody „Mokry Jegiel”

Rezerwat przyrody Mokry Jegiel to rezerwat faunistyczny utworzony w 2002 roku (Rozporządzenie Nr 62 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody pod nazwą "Mokry Jegiel") na terenie gminy Sadowne (Nadleśnictwo Łochów). Omawiany rezerwat nie posiada planu zadań ochronnych.

Pomniki przyrody

W stosunku do pomników przyrody obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów je powołujących.



Użytki ekologiczne

W stosunku do użytków ekologicznych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów je powołujących.

Ponadto na terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane (przede wszystkim dolina Bugu oraz kompleksy leśne), należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - ✓ racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie,
 - ✓ kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków,
 - ✓ ograniczenia dla lokalizacji tuneli – zwarte obszary pokryte foliowymi tunelami tworzą fizyczną i behawioralną barierę dla przemieszczania zwierząt; dotyczy to przede wszystkim korytarzy ekologicznych łączących europejską sieć Natura 2000,
- ochrona ekosystemów leśnych:
 - ✓ ograniczanie przeznaczania terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, na inne cele,
 - ✓ stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
- ochrona nieleśnych zbiorowisk o charakterze naturalnym - tj. płatów roślinności porastających podłoża piaszczyste: muraw napiaskowych, rozwijających się na aluwiach rzek, a także na wydmach śródlądowych znajdujących się na tarasach i skarpach dolin rzecznych, poprzez ograniczenie lub eliminację procesów sukcesji – wycinanie i karczowanie podrostów drzew w okresie wiosennym, karczowanie karp korzeniowych;
- ochrona nieleśnych zbiorowisk o charakterze seminaturalnym – wszystkie użytki zielone w dolinach figurujące w ewidencji jako łąki lub pastwiska należy czynnie chronić przed zarastaniem (regularne koszenie) i zabudową:
 - ✓ promocja hodowli bydła na fermach o umiarkowanie wysokiej obsadzie,
 - ✓ promocja pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych, w ramach których rolnik otrzymuje płatność za koszenie łąki,



- ✓ organizacja koszenia łąk i usuwania podrostów w ramach edukacji ekologicznej w szkołach ponadpodstawowych;
- wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo:
 - ✓ uregulowanie ruchu turystycznego w obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych - poprowadzenie szlaków pieszych, rowerowych, konnych itp.,
 - ✓ ograniczenie przeznaczania działek leśnych pod zabudowę, w przypadku zabudowy – dążenie do ograniczania wycinki drzewostanu, wydzielenia dużych działek, określenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.

3.2 Obszary objęte innymi prawnymi formami ochrony

3.2.1 Z tytułu przepisów prawa - Ustawa o lasach i Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Lasy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Sadowne wydzielono następujące lasy ochronne:

1. Lasy wodochronne – o powierzchni 388 ha,
2. Lasy glebochronne – o powierzchni 381 ha.

Zasady użytkowania lasów ochronnych regulują przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III

Zasady przeznaczania użytków rolnych klas I-III regulują przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3.2.2 Z tytułu przepisów Ustawy prawo wodne

Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego

Położenie gminy nad rzeką Bug wiąże się z ryzykiem wystąpienia lokalnych podtopień bądź powodzi. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami ustawy Prawo wodne.

Ponadto na terenie gminy wstępuje pas (strefa) 50 m od stopy wału



przeciwpowodziowego, w granicach którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Ochrona wód podziemnych

Główne zbiorniki wód podziemnych wydzielane są w celu ochrony wody wysokiej jakości, która może być wykorzystana w przyszłości. Podstawowym kryterium do utworzenia głównego zbiornika wód podziemnych jest:

- najwyższa klasa jakości wody,
- wydajność ujęcia powyżej 10000 m³/d,
- przewodność warstwy wodonośnej wyższa niż 10 m²/h,
- wydajność potencjalnego otworu studziennego powyżej 70 m³/h.

Gmina Sadowne położona jest na obszarze mazowieckiego regionu hydrogeologicznego. Leży w obrębie Niecki Mazowieckiej zbudowanej z utworów kredy, trzeciorzędu i czwartorzędu będącej największym w Polsce basenem artezyjskim. Główny poziom wodonośny gminy związany jest z piętnem czwartorzędowym. Cały obszar gminy znajduje się w obrębie dwóch nieudokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP):

- Subniecka Warszawska (nr 215),
- Subniecka Warszawska część centralna (nr 2151).

Do działań w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych zalicza się zachowanie zasobów zwykłych wód podziemnych oraz zapewnienie ich wysokiej jakości. Priorytetem w ochronie tych wód powinno być ich udostępnienie dla ludności. Dodatkowymi działaniami powinno być ściśle określenie granic obszarów ochrony (rozpoznanie GZWP) oraz objęcie ich ochroną.

3.2.3 Z tytułu przepisów prawa – Prawo geologiczne i górnicze oraz Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Sadowne znajdują się 2 udokumentowane złoża kopalin:

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



Złoże Sadowne

W Studium wskazuje się złożę o powierzchni 21,692 ha, na terenie Lasów Państwowych w m. Zieleniec. Zgodnie z Planem Ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego obszar ten położony jest w strefie BCS III – strefa zachowania krajobrazu leśnego, w tym dużych kompleksów leśnych, dla której nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką leśną, a tym samym ze zmianą funkcji tych terenów.

Złoże Sadowne I

W Studium wskazano obszar, gdzie są udokumentowane złoża kopalin (6,796 ha). Część z tej powierzchni została objęta ochroną prawną na terenie użytku ekologicznego, a część na terenie użytku leśnego.

Użytek ekologiczny został powołany Uchwałą Nr XXXVIII/246/2014 Rady Gminy Sadowne z dnia 3 października 2014 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Wydmy Zielenieckie” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 11050). Zgodnie z Uchwałą na terenie użytku ekologicznego obowiązuje szereg zakazów.

W związku z powyższym na terenie powyżej opisanych złóż kopalin nie wyznacza się terenów do eksploatacji. Pozostają one w dotychczasowym sposobie użytkowania terenu.

3.3 Obszary wskazane do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody

Nie wskazuje się obszarów do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody.

3.4 Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

Krajobraz kulturowy gminy został w niektórych miejscowościach znacznie przekształcony w odniesieniu do pierwotnego. Są też miejscowości z dobrze zachowanymi historycznie ukształtowanymi układami ruralistycznymi, których nie powinno się przekształcać. Jednak żywiołowo rozwijająca się urbanizacja stanowi niemałe zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego i dla krajobrazu. Pierwotny charakter przestrzeni gminy, pod wpływem intensywnego rozwoju funkcji osadniczych, został w niektórych obszarach zatracony. Obecnie postępująca urbanizacja (suburbanizacja) – lokalizacja nowych inwestycji bez nawiązania do tradycji oraz zaniedbanie obiektów, które niegdyś wykazywały wartości historyczne, doprowadziło do przekształcenia tradycyjnego



krajobrazu gminy.

Bardzo wiele obiektów zabytkowych już nie istnieje, a te, które się zachowały, są w bardzo złym stanie technicznym (zaniedbane, bez dachów, częściowo zawalone). Część budynków zabytkowych zostało przebudowanych, tracąc jednocześnie charakter budynku zabytkowego.

Przyjmuje się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego:

- ochrona i właściwe utrzymanie obiektów i terenów objętych ochroną prawną – wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
- ochrona obiektów i terenów historycznych dla zachowania tożsamości lokalnej (wpisanych do ewidencji zabytków), na podstawie aktów prawa miejscowego, a w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- kształtowanie terenów zieleni zgodnie z tradycjami lokalnymi: parków, skwerów, alei drzew, itp.,
- uwzględnienie lokalnej tradycji budowlanej (m. in. poprzez użycie lokalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, miejscowy kamień, ceramika, stosowanie historycznej kolorystyki dachów i elewacji) i historyczne zasady rozplanowania wsi,
- zachowanie istniejących wewnątrz krajobrazowych i urbanistycznych, zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych pomiędzy częściami składowymi krajobrazu, zachowanie historycznej kompozycji układów zieleni,
- ochrona historycznych podziałów oraz zapewnienie planowanej i kontrolowanej parcelacji terenów zgodnie z lokalną tradycją,
- utrzymanie i uczynienie historycznego układu komunikacyjnego,
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji wewnątrz urbanistycznych i krajobrazowych,
- zachowania zasadniczych elementów kształtujących sylwetę zespołu ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych.



4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1 Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Zabytki nieruchome na terenie gminy Sadowne

Tab. 4.1 Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Rejestr zabytków	Uwaga
1	MORZYCZYN WŁOŚCIAŃSKI	Komora celna	Nr rej. A-341 z 30.12.1983 r.	Wykonano kartę adresową GEZ dla: - Komory celnej
2	SADOWNE	Zespół kościoła: kościół plebania	Kościół: A- 230/949 z 10.04.1972 plebania A-340 z 30.12.1983 r.	Wykonano kartę adresową GEZ dla: -Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzyciela - Plebanii przy kościele parafialnym p.w. św. Jana Chrzyciela
3	SADOWNE	budynek dawnej piekarni Leona i Marianny Lubkiewiczów	Nr rej. A-1539 z 12.11.2019 r.	-

Źródło: Zarządzenie nr 16/2019 Wójta gminy Sadowne z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Sadowne oraz materiały źródłowe.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru wszelkie działania inwestycyjne (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac remontowo-konserwatorskich, restauratorskich, przy zabytku oraz jego otoczenia, dokonywania podziału nieruchomości, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wskazano na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.



Zabytki ruchome na terenie gminy Sadowne

Tab. 4.2 Zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	DATOW.	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
					Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków w. Planowana do włączenia do WEZ	Wniosek wójta
1.	ZALESIE	Kapliczka św. Jana Nepomucena	07-140 Zalesie Na działce geod. nr: 550 obręb: ZALESIE Id działki: 143307_2.0019. 550	II poł. XVIII w.	rej. zab. ruchomych B- 152/7 8		

Źródło: Zarządzenie nr 16/2019 Wójta gminy Sadowne z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Sadowne.

4.1.1 Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Wykaz obiektów i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków został zamieszczony w Tomie I „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

Obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur. Adaptacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Wykonywanie prac związanych ze zmianą gabarytów, zmianą w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji, a także prac rozbiórkowych (po uprzednio wykonanej inwentaryzacji) obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, powinno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.2 Obiekty proponowane do objęcia ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków

W Studium nie postuluje się o wpisanie obiektów do rejestru zabytków.

4.3 Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków

W Studium nie wskazuje się obiektów proponowanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków.



4.4 Strefy ochrony konserwatorskiej

W zakresie ochrony wartości kulturowych terenu gminy Sadowne objętego opracowaniem, ustalono historyczne rozplanowanie przestrzenne, historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe oraz wartości ekspozycyjno-krajobrazowe. Wnioski wypływające ze stanu wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, umożliwiły określenie stref ochrony konserwatorskiej.

Strefy te grupują obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej. Wyznaczenie w ich zasięgu chronionych pojedynczych obiektów, umożliwi ponadto ich ochronę niezależnie od charakteru strefy w jakiej się znajdują.

Na obszarze gminy Sadowne, proponuje się wyznaczyć następujące strefy ochrony konserwatorskiej, które zostały wkreślone na rysunku Studium:

Strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej – obejmuje:

- **Sadowne** – Zespół kościoła: kościół plebania, Kościół: A-230/949 z 10.04.1972, plebania A-340 z 30.12.1983 r.

- **Morzyczyn Włociański** - Komora celna, Nr rej. A-341 z 30.12.1983 r.

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu. Z reguły dotyczy to obiektów wpisanych do rejestru zabytków.



Na terenach objętych strefą „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej, wszelkie działania inwestycyjne (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac remontowo-konserwatorskich, restauratorskich, przy zabytku oraz jego otoczenia, dokonywania podziału nieruchomości, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Strefa „B” - ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych – obejmuje:

- **Sadowne** - strefa obejmuje tereny bezpośrednio przylegające do zespołu sakralnego;
- **Morzczyn Włociański** - strefa obejmuje tereny bezpośrednio przylegające do komory celnej.

Strefa "B" obejmuje najczęściej te tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza danym ośrodkiem założenia, tj. tereny dawnych przedmieść lub obrzeży miasta, obszary początkowo rolnicze, następnie poddawane parcelacji, których zabudowa nie reprezentując wysokiej wartości zabytkowej i plastycznej oraz nie figurując w większości w rejestrach konserwatorskich, stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Strefą "B" obejmuje się też niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego a także tereny historycznego układu przestrzennego gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowana historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane ciekły wodne czy zespoły starodrzewu.

Na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej „B” - zachowanych elementów zabytkowych ustala się:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych,
- zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych,
- zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,
- zachowanie, konserwację i rekonstrukcję zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ



wodny,

- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- zakaz nadbudowy obiektów ujętych w GEZ o skończonej formie architektonicznej,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w konstrukcji ścian i pokryć dachowych,
- zakaz stosowania dachów płaskich,
- zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących zabytkowy układ przestrzenny, w tym budownictwa wielorodzinnego wielkopłytowego i przemysłowego.

Ponadto wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obszarów i obiektów ujętych strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Strefa „K” - ochrony krajobrazu – obejmuje:

- **Płatkownica** - cmentarz ewangelicki,
- **Sadowne** - cmentarz parafialny,
- **Sojkówek** - cmentarz ewangelicki.

Strefa "K" obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu. Granice strefy "K" wyznacza się obejmując nimi obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym. Strefa "K" została wprowadzona również jako uzupełnienie stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B" w charakterze otuliny.

Na terenie objętym strefą „K” - ochrony krajobrazu postuluje się:

- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
- zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- utrzymanie istniejącego użytkowania,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- nie lokalizowanie obiektów kubaturowych.



4.5 Strefy archeologiczne

Ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania, podlegają obiekty będące pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa, cmentarzyska oraz relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej a także miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne.

W aktach zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują ograniczenia, dopuszczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Zakres ochrony ustalany jest z uwzględnieniem specyfiki zabytku. Stanowiska archeologiczne rzadko mają precyzyjnie określone granice, które zazwyczaj wyznacza się w oparciu o dokumentację rozrzutu ruchomego materiału zabytkowego na powierzchni ziemi i oznaczeniu go na podkładzie mapy topograficznej w określonej skali. W związku z tym, dla zabytków archeologicznych strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczane są szerzej, niż przebiegają ich granice oznaczone na mapie. Strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczono dla wszystkich stanowisk archeologicznych o znanej lokalizacji i ujętych w wykazie tabelarycznym zamieszczonym w Tomie I „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

Strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W” objęto stanowisko wpisane do rejestru zabytków nieruchomych (Nr wpisu: A/985 z 10.01.1973) w miejscowości **Morzyczyn Włociański** nr obszaru AZP: 47-74.

W granicach strefy W obowiązują przepisy odrębne odnoszące się do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

Dla ochrony pozostałych zabytków archeologicznych wyznaczane są **strefy obserwacji archeologicznej „OW”**. Strefy te wyznaczane są po waloryzacji zasobu oraz szczegółowej analizie topograficznej każdego stanowiska bądź zespołu stanowisk.

W granicach strefy OW obowiązują przepisy odrębne odnoszące się do ochrony zabytków.

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- ✓ wskazanie w opracowywanych planach miejscowych,
- ✓ prowadzenie działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków.



4.6 Zasady ochrony dóbr kultury współczesnej

Nie wyznacza się obiektów i obszarów stanowiących dobra kultury współczesnej w granicach gminy Sadowne, w związku z powyższym nie określa się zasad ich ochrony.



5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Gmina Sadowne jest stosunkowo dobrze skomunikowana, dzięki przebiegającej przez jej teren drodze krajowej oraz linii kolejowej. Chęć przyciągnięcia inwestorów, turystów oraz nowych mieszkańców wymaga jednak zapewnienia dobrego stanu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Należy zatem pamiętać o regularnych remontach i poprawie warunków drogowych. Obligatoryjnym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego gminy powinno być także uzbrojenie terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej.

5.1 Układ drogowy

Obecny układ drogowy gminy Sadowne po przeprowadzeniu modernizacji dróg gminnych można by uznać za wystarczający do obsługi komunikacyjnej mieszkańców. Jednak w świetle planowanego rozwoju funkcji osadniczych oraz przeznaczenia w Studium nowych terenów pod zabudowę usług turystyki wymagał on będzie rozbudowy.

Położenie komunikacyjne gminy Sadowne w aspekcie połączeń regionalnych jest stosunkowo korzystne. Głównym elementem układu komunikacyjnego w gminie jest droga krajowa nr 50 klasy GP, stanowiąca otwartą od północy obwodnicę aglomeracji warszawskiej, kończąca swój bieg w Ostrowi Mazowieckiej.

UKŁAD KOMUNIKACYJNY NADRZĘDNY

Nadrzędny układ komunikacyjny dla gminy Sadowne stanowią następujące drogi:

- Droga krajowa nr 50 – (Ciechanów-Płońsk-Sochaczew-Mszczonów-Grójec-Góra Kalwaria-Mińsk Mazowiecki- Łochów- Ostrów Mazowiecka).

UKŁAD KOMUNIKACYJNY PODSTAWOWY

Podstawowym układem komunikacyjnym w gminie Sadowne jest:

- Droga powiatowa nr 4202W (Jasiorówka – Brzuza- Sadowne) (klasa Z),
- Droga powiatowa nr 4203W (Sadowne-Wilczogęby) (klasa Z),
- Droga powiatowa nr 4204W (Płatkownica-Morzyczyn-granica powiatu) (klasa Z),
- Droga powiatowa nr 4205W (Sadowne-Morzyczyn) (klasa Z),
- Droga powiatowa nr 4206W (Sadowne-Kołodziej-Złotki-granica powiatu) (klasaZ),



- Droga powiatowa nr 4207W (Paplin-Stoczek-Sadowne) (klasa G),
- Droga powiatowa nr 4212W (Stoczek-Kołodziej) (klasa Z).

Zarząd Dróg Powiatowych na najbliższe lata planuje następujące inwestycje:

- 1) Poszerzenie drogi powiatowej nr 4204W Płatkownica – Morzyczyn – (granica powiatu) Kielczew. Na terenie gminy Sadowne droga nr 4204W obejmuje miejscowości: Płatkownica, Morzyczyn Włociański oraz Morzyczyn Włoki.
- 2) Zmiana przebiegu fragmentu drogi nr 4203W Sadowne-Wilczogęby. Na rysunku Studium zaznaczono „projektowany przebieg drogi powiatowej nr 4203W Sadowne-Wilczogęby”.

UKŁAD UZUPEŁNIAJĄCY

Układ uzupełniający tworzą drogi gminne zapewniające obsługę poszczególnych miejscowości gminy. Do grupy tego układu zalicza się również drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych. W celu usprawnienia ruchu gminnego i międzygminnego należy dążyć do przebudowy i remontów dróg gminnych oraz utrzymywać je w należytym stanie. Priorytetowo powinny być remontowane drogi obsługujące największą ilość mieszkańców i leżące na obszarach o największej w skali gminy aktywności gospodarczej oraz odcinki o największych zagrożeniach funkcjonowania ruchu. Budowa nawierzchni utwardzonych w nadchodzących latach powinna być jednym z najważniejszych zadań gminy.

Modernizacja i budowa dróg gminnych

W ramach modernizacji dróg gminnych należy wykonać prace polegające na poprawie stanu ich nawierzchni oraz poszerzeniu. Dodatkowo należy przeprowadzić akcję poprawy oznakowania istniejących dróg. Dzięki tym działaniom poprawi się bezpieczeństwo ruchu w gminie Sadowne zarówno dla pojazdów mechanicznych oraz osób pieszych. Skróci się też czas poruszania się po drogach i obniży się liczba wypadków.

„Budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja i remonty dróg gminnych” i „Budowa ścieżek rowerowych o znaczeniu komunikacyjnym” to niektóre z zadań przewidzianych w strategicznym dla gminy dokumencie „Aktualizacja Strategii Rozwoju Gminy Sadowne do 2025 roku”.

O działaniach podejmowanych przed władze gminy w kierunku modernizacji i budowy dróg świadczy fakt, że połowa zadań przewidzianych w uchwale Nr XXXVII/218/2021 Rady Gminy Sadowne z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie



Wieloletniej Prognozy finansowej Gminy Sadowne na lata 2022-2033, dotyczy infrastruktury drogowej.

Uwzględniając możliwości finansowe samorządów, należy dążyć również do budowy układu dróg rowerowych, z wykorzystaniem sieci dróg lokalnych wraz z siecią parkingów i wypożyczalni oraz przechowalni rowerów. Ścieżki rowerowe mogą być realizowane w postaci wydzielonych ścieżek oraz ulic ruchu mieszanego. Istotna jest budowa parkingów, stojaków i wiat dla rowerów przed obiektami użyteczności publicznej, punktami usługowymi, sklepami oraz w obrębie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Wraz z gwałtownym rozwojem komunikacji samochodowej w Polsce nastąpiły znaczące zmiany klimatu akustycznego. Konsekwencją przyrostu liczby pojazdów samochodowych jest zwiększony stopień obciążenia środowiska hałasem drogowym. Nadmierna emisja hałasu komunikacyjnego spowodowała wzrost uciążliwości na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych. Jednym ze sposobów zmniejszenia hałasu związanego z ruchem drogowym jest zastosowanie ekranów akustycznych.

Projektując nową zabudowę należy zapewnić odpowiednią osłonę akustyczną dla budynków, stosownie do przepisów odrębnych.

Ogólne kierunki do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w obrębie dróg, w zależności od potrzeb, należy przewidzieć rezerwy terenowe pod potencjalną infrastrukturę pieszo-rowerową, poszerzenie istniejącej infrastruktury drogowej, z uwzględnieniem rozwoju infrastruktury technicznej (typu: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej).

5.2 Układ kolejowy

Przez teren gminy przebiega międzynarodowa linia kolejowa E75 Rail Baltica Warszawa-Białystok-Trakiszki w ramach paneuropejskiego korytarza transportowego K1.

Omawiana linia kolejowa posiada stację w m. Sadowne. Dzięki temu połączeniu mieszkańcy gminy mogą podróżować bezpośrednio do Warszawy czy Małkini.

Zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz innymi programami realizowana jest inwestycja:

- Prace na linii E 75 na odcinku Sadowne – Czyżew wraz z robotami pozostałymi



na odcinku Warszawa Rembertów – Sadowne.

Inwestycją zrealizowaną jest:

- Modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne) Faza II.

Przy linii kolejowej należy zachować odległość planowanych inwestycji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym. W celu ochrony przed ponadnormatywnym hałasem należy zapewnić właściwe warunki akustyczne zgodnie z Polskimi Normami oraz zastosować elementy amortyzujące drgania.



5.3 Infrastruktura techniczna

5.3.1 Sieć wodociągowa i kanalizacyjna

Gmina Sadowne na koniec 2020 r. posiadała sieć wodociągową o łącznej długości 157,6 km, posiadała 2244 szt. przyłączy do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania, a stopień jej zwodociągowania wynosił 85%. Gospodarstwa nieprzyłączone do gminnej sieci wodociągowej zaopatrywane są w wodę z ujęć własnych (studni kopanych – przydomowych).

Zakład Gospodarki Komunalnej w Sadownem obsługuje dwie Stacje Uzdatniania Wody zlokalizowane na terenie gminy Sadowne oraz jedną w gminie Stoczek:

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

Docelowo planuje się odłączenie gminy od SUW w Starych Lipkach.

Długość sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Sadowne na koniec 2020 r. wynosiła 13,9 km. Zaledwie 17,3% ogółu ludności gminy Sadowne korzysta z sieci kanalizacyjnej.

Na pozostałym obszarze gminy nie ma zorganizowanej gospodarki ściekowej. Ścieki sanitarne z gospodarstw domowych odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych. Ponadto niektóre gospodarstwa domowe posiadają przydomowe oczyszczalnie ścieków, które umożliwiają bezpieczne odprowadzanie ścieków oczyszczonych z nieruchomości.

Głównym problemem dotyczącym gospodarki wodno-ściekowej jest rozproszona zabudowa podnosząca cenę budowy kanalizacji sanitarnej.

Gmina Sadowne powinna w dalszym ciągu inwestować w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną, dążąc do:

- dalszego rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie gminy,
- zapewnienia niezawodności w dostawie wody,
- odbierania i oczyszczania ścieków z gospodarstw domowych, które przyczyni się do rozwiązania problemu nielegalnego pozbywania się nieczystości płynnych oraz nieszczelnych zbiorników bezodpływowych,
- promowania inwestycji związanych z budową przydomowych oczyszczalni



ścieków oraz budowy lokalnych oczyszczalni – do obsługi większych osiedli obejmujących wsie o gęstej zabudowie,

- znacznej poprawy jakości wód płynących, stojących oraz wód podziemnych poprzez radykalne zmniejszenie ładunku zanieczyszczeń odprowadzanych do wód i gruntu.

Dalszy wzrost skanalizowania gminy przyczyni się do podniesienia poprawy stanu jakości środowiska naturalnego, a tym samym poprawy jakości życia mieszkańców. Oddziaływać będzie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej, osiedleńczej i turystycznej, co sprzyjać będzie harmonijnemu rozwojowi gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/218/2021 Rady Gminy Sadowne z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie Wieloletniej Prognozy finansowej Gminy Sadowne na lata 2022-2033, na terenie gminy Sadowne na najbliższe lata przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej:

1. Budowa przydomowych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków na terenie Gminy Sadowne - Rozwój gospodarki ściekowej na terenie gminy (2017-2025),
2. Modernizacja SUW Ocięte - Poprawa i rozwój gospodarki wodnej (2019-2025),
3. ZGK- prace modernizacyjne w oczyszczalni ścieków w Sadownem - Poprawa gospodarki ściekowej na terenie gminy Sadowne (2020-2023),
4. Budowa sieci wodociągowej (Złotki, Kolonia Złotki, ul. Strażacka, ul. Wiejska) - Poprawa i rozwój gospodarki wodnej (2018-2024),
5. Budowa kanalizacji w Sadownem - ul. Cicha, Gaj, Drak – Rozwój gospodarki ściekowej na terenie gminy (2022-2025),
6. Przepompownia Grabiny, sieć kanalizacyjna - Rozwój gospodarki ściekowej na terenie gminy (2022-2025),
7. Przepompownia Sokółka, Kołodziej, sieć kanalizacyjna – Rozwój gospodarki ściekowej na terenie gminy (2022-2025),
8. Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Sadowne - Poprawa i rozwój gospodarki wodnej - Poprawa i rozwój gospodarki wodne (2022-2024).

5.3.2 Gospodarka odpadami

Aktualnie obowiązującym aktem prawnym dotyczącym gospodarki odpadami na terenie województwa mazowieckiego jest „Plan gospodarki odpadami dla województwa



mazowieckiego 2024” przyjęty „Uchwałą nr 3/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 22 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 wraz z załącznikami” (PGO WM 2024).

W „Planie gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024” wyznaczonych zostało 5 regionów, w tym:

- południowy
 - wschodni,
 - zachodni,
- oraz 2 regiony międzywojewódzkie:
- tworzony z województwem łódzkim,
 - tworzony z województwem podlaskim.

Gmina Sadowne została przyporządkowana do regionu wschodniego.

System zbierania, gromadzenia i recyklingu odpadów powinien być systematycznie udoskonalany. W związku z tym, gmina dla poprawy efektywności gospodarki odpadami powinna dążyć do realizacji celów przedstawionych w „Planie gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024”.

Od czerwca 2019 r. w miejscowości Sadowne funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (**PSZOK**) czynny 5 dni w tygodniu z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy. PSZOK obsługuje gminę, jest wydolny i nie przewiduje się budowy drugiego.

5.3.3 Energia elektryczna

Przez obszar gminy Sadowne przebiegają ważne linie energetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia o charakterze tranzytowym:

- Linia przesyłowa wysokiego napięcia 110 kV, która prowadzi prąd z rozdzielni w Węgrowie przez Tchorzową i Ugoszcz, a następnie przez wschodnią część gminy Sadowne, aż do Małkinii (długość na terenie gminy Sadowne to około 4 km);
- Linie średniego (15 kV) i niskiego (0,4 kV) napięcia.

W celu eksploatacji urządzeń i zapewnienia możliwości dojazdu pojazdów serwisowych dla linii **110 kV** obowiązuje pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obie strony). W pasach technologicznych obowiązują szczegółowe warunki



zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Gmina Sadowne posiada bezpieczny system elektroenergetyczny o odpowiednich rezerwach mocy. W wyniku wzrastającego zapotrzebowania na energię elektryczną system podlegał będzie rozbudowie i modernizacji.

W celu zrównoważonego rozwoju oraz zmniejszenia emisji zanieczyszczeń, w tym CO₂, władze gminy powinny dążyć do rozwoju energetyki odnawialnej tj. biogaz, biomasa, fotowoltaika. Wykorzystanie tych możliwości uzależniona jest od uwarunkowań ekonomicznych mających wpływ na opłacalność tego typu inwestycji.

Ponadto zgodnie z danymi PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa na terenie gminy planuje się:

- Przebudowę linii SN wraz ze stacjami w m. Ocięte, Sadowne gm. Sadowne,
- Przebudowę linii SN wraz ze stacjami w m. Szykarzyzna, Grabiny gm. Sadowne.

5.3.4 Zaopatrzenie w energię ciepłą

Gmina Sadowne nie posiada własnej infrastruktury ciepłowniczej. Energię ciepłą pozyskuje się z wykorzystaniem kotłowni lokalnych w odniesieniu do budynków użyteczności publicznej, budynków przemysłowych i usługowych oraz indywidualnych źródeł ciepła w odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kotłownie w większości pracują na paliwach stałych. Źródłem ciepła w gospodarstwach domowych są kotły grzewcze wykorzystujące węgiel, ekogroszek, drewno oraz olej i gaz.

System zaopatrywania w ciepło obiektów na obszarze gminy powinien koncentrować się na poprawie efektywności energetycznej budynków oraz przywiązywać wielką wagę do oszczędnego i efektywnego wykorzystania zasobów. W tym celu należy podjąć działania t.j. termomodernizację budynków, modernizację instalacji ciepłych, budowę nowych budynków o niskiej charakterystyce zapotrzebowania na energię ciepłą, modernizację lokalnych kotłowni.

Większość tych działań jest ściśle związanych ze świadomością oraz możliwościami finansowymi mieszkańców gminy, dlatego w gestii gminy leży promocja i wspieranie takich działań jak:

- propagowanie budownictwa energooszczędnego,
- pozyskiwanie środków zewnętrznych na modernizację systemów grzewczych,



- wdrażanie nowoczesnych technologii ekoenergetycznych (np. kogeneracja).

5.3.5 Zaopatrzenie w gaz

Gmina Sadowne nie jest objęta siecią gazową. Do momentu realizacji sieci gazowej przewiduje się, że w dalszym ciągu stosowane będą indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz.

W przypadku realizacji gazyfikacji gminy będą obowiązywały odległości stref kontrolowanych zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Ponadto, o ile będzie to wynikało z przepisów prawa, może zająć potrzeba skorygowania dokumentów planistycznych gminy Sadowne.

5.3.6 Telekomunikacja

Na terenie gminy Sadowne zezwala się na lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej. Rozwój systemów komunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) będzie uzależniony od wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie. Zezwala się na objęcie gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej.



6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie gminy Sadowne wyróżnia się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) Budowa ścieżek rowerowych - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 2) Budowa przydomowych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków na terenie Gminy Sadowne - Rozwój gospodarki ściekowej na terenie gminy
- 3) Odbieranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych z nieruchomości zamieszkałych w gminie Sadowne oraz z punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w Sadownem - Poprawa jakości środowiska naturalnego
- 4) Dzierżawa dróg od Lasów Państwowych - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 5) Edukacja mieszkańców - Wytworzenie proekologicznych nawyków
- 6) Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Sadowne na lata 2016-2026 - Rozwój obszarów wiejskich
- 7) Budowa chodników w miejscowości Sadowne – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 8) Budowa drogi gminnej Ocięte - Krupińskie - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 9) Informatyzacja urzędu (elektroniczny obieg dokumentów, skrzynka podawcza, płatności bezgotówkowe, zakup komputerów, urządzenia wielofunkcyjnego, drukarek oraz przygotowanie urzędu do pracy zdalnej) - Wprowadzenie e-usług
- 10) Modernizacja oświetlenia ulicznego - Poprawa bezpieczeństwa na terenie gminy
- 11) Budowa Przedszkola w Sadownem - projekt - Poprawa warunków lokalowych istniejącego przedszkola
- 12) Modernizacja SUW Ocięte - Poprawa i rozwój gospodarki wodnej
- 13) Remont basenu w Sadownem - Rozwój infrastruktury sportowej
- 14) Budowa drogi Zieleniec – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 15) ZGK- prace modernizacyjne w oczyszczalni ścieków w Sadownem - Poprawa gospodarki ściekowej na terenie gminy Sadowne



- 16) Budowa sieci wodociągowej (, Złotki, Kolonia Złotki, , ul. Strażacka, ul. Wiejska) - Poprawa i rozwój gospodarki wodnej
- 17) Nakładka na drodze gminnej Rażny - Zalesie – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 18) Przebudowa drogi gminnej Złotki - Kolonia Złotki – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 19) Przebudowa dróg gminnych w miejscowości Sadowne (ul.11 Listopada, Leśna, Prymasa Wyszyńskiego, Gaj, Kuźnica) – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 20) Budowa drogi Sojkówek (grunty do pozyskania) – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 21) Przebudowa drogi gminnej Krupińskie-Ociete (dz. ew. nr 60, 240, 450) - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 22) Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Morzyczyn Włóki – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 23) Budowa kanalizacji w Sadownem - ul. Cicha Gaj, Drak - projekt - Rozwój gospodarki ściekowej na terenie gminy
- 24) Przepust na Bojewce ul. Strażacka - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 25) Przepompownia Grabiny, sieć kanalizacyjna - Rozwój gospodarki ściekowej na terenie gminy
- 26) Przepompownia Sokółka, Kołodziej, sieć kanalizacyjna – Rozwój gospodarki ściekowej na terenie gminy
- 27) Projekty dróg gminnych - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 28) Regulacja prawna dróg i ulic wraz z wykupem gruntów i konserwacją - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 29) Przebudowa drogi gminnej w Wilczogębach – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 30) Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Orzełek (nr ew. 387,391,492) - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 31) Opracowanie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowne – Poprawa rozwoju gospodarczego gminy
- 32) Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Płatkownica (dz. ew. nr 1052) - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy



- 33) Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Płatkownica (dz. ew. 61/3) - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 34) Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Złotki – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 35) Przebudowa drogi gminnej Kołodziej Rybie – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 36) Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Szykarzyzna – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 37) Przebudowa drogi gminnej Krupińskie - Sadowne – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 38) Nakładka na drodze gminnej w miejscowości Zieleniec – Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 39) Rozbudowa drogi powiatowej nr 4204W Płatkowica - Morzyczyn - (granica powiatu) Kiełczew w miejscowościach Morzyczyn Włociański i Morzyczyn Włóki - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 40) Rozbudowa ulicy Wiejskiej w Sadownem - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy
- 41) Budowa boiska sportowego wielofunkcyjnego w Grabinach - Budowa boiska sportowego wielofunkcyjnego w Grabinach (Rozwój infrastruktury sportowej)
- 42) Remont budynku OSP Zieleniec - (Poprawa bieżącego funkcjonowania OSP)
- 43) Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku świetlicy wiejskiej z funkcją strażnicy OSP w miejscowości Zalesie - Zwiększenie dostępu do kultury oraz poprawa bieżącego funkcjonowania OSP
- 44) budowa sieci wodociągowej w miejscowości Sadowne - Poprawa i rozwój gospodarki wodnej - Poprawa i rozwój gospodarki wodnej
- 45) Przebudowa drogi gminnej nr 420623 W Kocielnik- Morzyczyn Włóki - Poprawa komunikacyjności na terenie gminy



7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – poziom krajowy i lokalny* - w zakresie transportu kolejowego

*Poziom krajowy i lokalny odnoszą się do poziomu realizacji inwestycji, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.

Tab. 7.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie transportu kolejowego

Lp.	Nazwa inwestycji	Nr linii kolejowej	KPZK /SOR	KPK 2023	DI SRT	POIŚ /CEF	KT	RPO	PW PT SRWM 2030
			krajowe				wojewódzkie		
1	Prace na linii E 75 na odcinku Sadowne – Czyżew wraz z robotami pozostałymi na odcinku Warszawa Rembertów – Sadowne	6	x	x	x	x	x		x

Zródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Druga Inwestycja zawarta w Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego - pn. „Modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka– Tuszcz (Sadowne) Faza II” – jest zrealizowana.

Podstawę wprowadzenia zadań inwestycyjnych w zakresie transportu do PZPWM stanowią:

dokumenty krajowe:

- ✓ *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030 roku (uchylona z dniem 13 listopada 2020 r.),*
- ✓ *Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do 2020 roku (z perspektywą do 2030 r.),*
- ✓ *Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.),*
- ✓ *Krajowy Program Kolejowy do 2023 roku,*
- ✓ *Kontrakt Terytorialny dla Województwa Mazowieckiego,*
- ✓ *Dokument Implementacyjny do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.),*
- ✓ *Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów,*
- ✓ *Ustawa o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.*



dokumenty wojewódzkie:

- ✓ *Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Mazowieckiego na lata 2018- 2038. Wykaz przedsięwzięć do WPF Województwa Mazowieckiego,*
- ✓ *Plan rozwoju sieci drogowej dróg wojewódzkich województwa mazowieckiego na lata 2016- 2026,*
- ✓ *Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego na lata 2014- 2020. Wykaz Projektów Pozakonkursowych EFRR RPO WM 2014-2020,*
- ✓ *Plan wykonawczy do Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku. Innowacyjne Mazowsze w obszarze Przestrzeń i Transport.*

Inwestycje celu publicznego w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej

Tab 7.2 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Lp.	Nazwa inwestycji	gmina	Źródło
1	Odbudowa wałów rzeki Bug dla ochrony obszaru Morzyczyn - Brok	Sadowne, Brok	Plan Zarządzania Ryzykiem Powodziowym
2	Odbudowa wałów rzeki Bug dla ochrony obszaru Brok - Szumin	Brok, Łochów, Sadowne	Plan Zarządzania Ryzykiem Powodziowym

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.



8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

8.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Na dzień sporządzania Studium na terenie gminy Sadowne nie występują obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

8.2 Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na terenie gminy Sadowne nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

8.3 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na terenie gminy Sadowne nie występują obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m². W ramach nowo projektowanej zabudowy nie planuje się na terenie gminy lokalizacji tego typu obiektów.

8.4 Obszary przestrzeni publicznej

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszarem przestrzeni publicznej jest „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne”. Za przestrzeń publiczną w rozumieniu ww. ustawy uznaje się centra miejscowości, place zabaw, skwery, sklepy, świetlice wiejskie. Ponadto za przestrzeń o znaczeniu publicznym uznaje się tereny: dróg publicznych, tereny obiektów administracji, obiekty usług oświaty, zdrowia, ośrodki kultury, tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz cmentarze.

Działania władz gminy powinny być ukierunkowane na kreowanie lokalnych centrów



wsi, szczególnie tych leżących przy głównych ciągach komunikacyjnych i turystycznych, poprzez modernizację i budowę infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie usług obsługi mieszkańców i turystów. Należy dążyć do utworzenia płaszczyzny integracji społecznej mieszkańców. Obszary te winny być kreowane wokół usług publicznych, w szczególności świetlic wiejskich oraz terenów sportowych i rekreacyjnych danej jednostki. W kreowaniu przestrzeni publicznych należy pamiętać, aby były dostępne dla osób niepełnosprawnych. Wskazane jest dążenie do uporządkowania i podniesienia standardu terenów publicznych, w szczególności: parków, zieleńców oraz zieleni towarzyszącej usługom publicznym tak, aby cechowała je jak największa wartość estetyczna.

Planowanymi zadaniami związanymi z rozwojem przestrzeni publicznej na terenie gminy Sadowne są m.in.:

- remont basenu w Sadownem - Rozwój infrastruktury sportowej (2024-2025),
- budowa Przedszkola w Sadownem - projekt - Poprawa warunków lokalowych istniejącego przedszkola (2011-2025),
- Budowa boiska sportowego wielofunkcyjnego w Grabinach – Budowa boiska sportowego wielofunkcyjnego w Grabinach (Rozwój infrastruktury sportowej),
- Remont budynku OSP Zieleniec - (Poprawa bieżącego funkcjonowania OSP),
- Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku świetlicy wiejskiej z funkcją strażnicy OSP w miejscowości Zalesie - Zwiększenie dostępu do kultury oraz poprawa bieżącego funkcjonowania OSP.



9 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest najskuteczniejszym narzędziem, zapewniającym zgodność zamierzonego zagospodarowania z uwarunkowaniami środowiskowymi, potrzebą ochrony przyrody oraz wieloletnią polityką gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwala sterować procesami rozwoju przestrzennego na terenach, gdzie będą one dopiero następować. W jakiejś części pozwala też ograniczać występujące zjawiska niepożądane, a nawet przywracać stan sprzed niekorzystnych zmian. W Studium nie wyznacza się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego. Granice do sporządzenia planów opracowanych w przyszłości powinny podlegać uściśleniu na podstawie analiz.

Ponadto uchwały w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być podejmowane w zależności od potrzeb, zgodnie z wnioskami mieszkańców i zainteresowaniem potencjalnych inwestorów oraz popytem na działki budowlane. Również zmiana przeznaczenia gruntów rolnych (klasy I–III) i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokona się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przewiduje się zmianę przeznaczenia rolniczego na cele nierolnicze gruntów rolnych występujących na terenach przeznaczonych do zagospodarowania, tj. przeznaczonych pod różne kategorie zabudowy, infrastrukturę drogową i techniczną wg oznaczeń na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Jako wymagające przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wskazuje się przede wszystkim:

- tereny dróg (dotyczące m.in. poszerzenia drogi, regulacji prawnej działek ewidencyjnych oraz poprawy parametrów i stanu technicznego dróg),
- tereny już zainwestowane lub wykorzystywane trwale na cele nieleśne (w tym sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej),



- tereny pod inne, nie wymienione powyżej zainwestowanie, prowadzone na gruntach leśnych lub w sąsiedztwie gruntów leśnych, wymagające zmiany funkcji.

Ponadto zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dopuszcza się w przypadku:

- trwałego wykorzystywania terenu na inne cele nieuwzględnione w planie urządzenia lasu,
- terenu leśnego pozbawionego drzewostanu i nieprzeznaczonego w planie urządzenia lasu na jego odtworzenie, zalesienie.

Ustalenie przeznaczenia na cele nieleśne nie oznacza automatycznie propozycji całkowitej wycinki drzewostanu, ale głównie przystosowanie terenu do pełnienia niezbędnych funkcji.

Orientacyjne granice obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zostały wyznaczone na rysunku Studium, a doprecyzowanie ich zasięgu i granic nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych. Uszczegółowienie może nastąpić w wyniku analizy aktualnej ewidencji gruntów, aktualizacji map, w tym granic użytków oraz dokładniejszej skali opracowania. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dopuszcza się również poza terenami wyznaczonymi na rysunku Studium ze względu na niewielkie powierzchnie i lokalne ich znaczenie, niemożliwe do wskazania w skali rysunku Studium.



10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinno odbywać się z należytą uwagą. W gminie Sadowne użytki rolne zajmują ponad 66% ogólnej powierzchni gminy. Na tle kraju gmina Sadowne charakteryzuje się wysokim stopniem lesistości, która dla całej gminy wynosi ok. 26%. Łącznie obie grupy zajmują ponad 90% powierzchni gminy, dlatego też kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej jest tak istotne.

Tab. 10.1 Zestawienie gruntów na terenie gminy Sadowne

Rodzaj gruntu		Powierzchnia geodezyjna w ha	Udział w % powierzchni gminy	
Użytki rolne	Grunty orne	3962	27,38	
	Sady	22	0,15	
	Łąki trwałe	3097	21,40	
	Pastwiska trwałe	2114	14,61	
	Grunty rolne zabudowane	312	2,16	
	Grunty pod stawami	0	0,00	
	Grunty pod rowami	73	0,50	
	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach	37	0,26	
	Razem	9617	66,45	
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	Lasy	3828	26,45	
	Grunty zadrzewione i zakrzewione	2	0,01	
	Razem	3830	26,46	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	Tereny mieszkaniowe	75	0,52	
	Tereny przemysłowe	12	0,08	
	Inne tereny zabudowane	33	0,23	
	Zurbanizowane tereny niezabudowane	2	0,01	
	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	1	0,01	
	Tereny komunikacyjne	drogi	308	2,13
		tereny kolejowe	89	0,61
		inne	0	0,00
		grunty przezn. pod bud. dróg pub. lub linii kolej.	1	0,01
	Użytki kopalne	0	0,00	
Razem	521	3,60		
Grunty pod	Powierzchniowymi płynącymi	235	1,62	



wodami	Powierzchniowymi stojącymi	22	0,15
	Grunty pod wodami morskimi wewnętrznymi	0	0,00
	Razem	257	1,78
Użytki ekologiczne		53	0,37
Nieużytki		128	0,88
Tereny różne		67	0,46
Razem		14473	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie zbiorczego zestawienia gruntów, stan na dzień 31.01.2020 r.

Najważniejszą zasadą obowiązującą w gospodarce ziemią powinna być maksymalna ochrona użytków rolnych i leśnych. Na cele nieleśne i nierolnicze powinno się przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako nieużytki, w dalszej kolejności inne grunty o najniższej przydatności. Zasadą powinna być likwidacja nadmiernego rozdrobienia agrarnego oraz równomierny i wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich przy równoczesnym zachowaniu wartości środowiskowych i kulturowych istniejącego osadnictwa.

10.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Rolnicza przestrzeń produkcyjna gminy zajmuje **9617 ha** tj. ok. 66,5% całkowitej powierzchni gminy, w tym m.in.:

- ✓ grunty orne – 3962 ha,
- ✓ łąki trwałe – 3097 ha,
- ✓ pastwiska trwałe – 2114 ha,
- ✓ grunty rolne zabudowane – 312 ha.

Jak wynika z powyżej przedstawionego zestawienia, łąki trwałe i pastwiska trwałe zajmują znaczący udział w użytkach rolnych. Taki krajobraz gminy ma swoje podłoże przede wszystkim w glebach, które tu występują. Dotyczy to głównie wskaźnika jakości i przydatności rolniczej gleb. Odbija się to wyraźnie na uzyskiwanych plonach i w dużym stopniu ogranicza dobór gatunków roślin uprawnych. Nieopłacalna jest uprawa roślin na glebach niskiej przydatności rolniczej.

Wraz z upływem lat wiele gospodarstw małych, słabych ekonomicznie, uległo upadkowi. Dodatkowo obserwuje się sukcesywny odpływ ludzi młodych, którzy szukają pracy poza rolnictwem.

Trendy ogólnokrajowe prowadzą do wykształcenia gospodarstw specjalistycznych,



z rozwiniętą bazą w postaci maszyn i budynków, czego niestety nie obserwuje się w gminie Sadowne. Na przeszkodzie temu stoją przede wszystkim wspomniane wcześniej warunki przyrodnicze, ale również m.in. odpływ młodych i ambitnych ludzi.

Analizując bonitację gruntów ornych, najlepszą klasę stanowią grunty klasy III zajmujące 12 ha, co stanowi zaledwie 1% powierzchni gruntów ornych. Gleby te skupiają się głównie w rejonie miejscowości Kołodziej-Rybie.

Tab 10.2 Grunty orne klasy III na terenie gminy Sadowne

Klasa	Miejscowość	Pow [m2]
IIIa	Morzyczyn Włociański	1958,38
IIIb	Kołodziej-Rybie	19284,73
IIIb	Kołodziej-Rybie	21041,17
IIIb	Kołodziej-Rybie	24675,49
IIIb	Kołodziej-Rybie	26407,03
IIIb	Kolonia Złotki	27045,35

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów źródłowych.

Ponadto na terenie gminy występuje również ok. 14 ha pastwisk na dobrych glebach III klasy. Jak wynika z powyższej analizy, wartość gleb na terenie gminy Sadowne jest niska. Silne zakwaszenie oraz brak składników pokarmowych ogranicza dobór roślin uprawnych oraz ich plony. Odkwaszanie gleb wymaga znacznych nakładów finansowych ze strony rolników, co w obecnej sytuacji ekonomicznej rolnictwa jest bardzo trudne. Natomiast dalsze zaniechanie wapnowania gruntów ornych doprowadzi do ograniczenia i tak niewielkiego wyboru rodzaju upraw.

W Studium zakłada się ochronę gleb o najwyższej przydatności rolniczej (nie dopuszczanie do przeznaczenia terenów rolnych na cele inne niż rolne), natomiast gleby narażone na rozwój procesów denudacyjnych i erozyjnych, nieużytków i zagrożonych suszą powinny posiadać trwałą zabudowę biologiczną, tj. zadarnienia, zakrzewienia i zalesienia. Należy dbać o zwartą przestrzeń produkcyjną i zapobiegać jej rozczłonkowaniu jak również zwraca się uwagę na przywracanie gruntom zdegradowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, uregulowanie stosunków wodnych oraz odtworzenie gleb. Jedną z możliwości rozwoju rolnictwa na tym obszarze jest produkcja zwierzęca i roślinna (rośliny pastewne o niewielkich wymaganiach glebowych i znacznym udziale użytków zielonych), jak również wykształcenie tożsamości z regionem i tradycją oraz połączenie tego kierunku z agroturystyką.



Gmina Sadowne ma szczególne warunki do rozwoju agroturystyki – park krajobrazowy, krajobraz nadbużański, nieskażone środowisko, brak ciężkiego przemysłu. Właściciele małych gospodarstw, którym nieopłacalne jest prowadzenie typowego gospodarstwa rolnego, powinni szukać alternatywnych rozwiązań, wykorzystując przy tym potencjał otoczenia przyrodniczego i kulturowego. Wzrost zainteresowania właśnie taką formą spędzania wolnego czasu oraz bliskość Warszawy dają szansę rozwoju turystyki weekendowej i wakacyjnej w postaci wypoczynku w gospodarstwach agroturystycznych.

Agroturystyka stanowi jeden z ważnych czynników ożywienia obszarów wiejskich oraz jednocześnie pobudza rozwój społeczny.

W celu zachowania i racjonalnego wykorzystania zasobów glebowych należy chronić gleby o najwyższej jakości przed ich przeznaczeniem na cele nierolnicze, a także przed ich zabudową.

W celu ochrony powierzchni ziemi zwłaszcza wykorzystywanej rolniczo ustala następujące kierunki działań:

- ochrona gruntów ornych najlepszych klas bonitacyjnych IIIa, IIIb, IVa, IVb i pochodzenia organicznego;
- ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne;
- wprowadzanie zalesień na gruntach rolnych V i VI klasy bonitacyjnej;
- utrzymanie istniejących oraz wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień na gruntach użytkowanych rolniczo, w celu ograniczenia procesów erozyjnych;
- prowadzenie prawidłowej gospodarki regulującej stosunki wodne w odniesieniu do użytków rolnych;
- zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;
- prowadzenie działań zmniejszających intensywność procesów erozyjnych poprzez zalesienia i zabiegi agrotechniczne,
- ogólnie kierunki zarządzania rolniczą przestrzenią produkcyjną:
 - ✓ tworzenie warunków dla stabilności kierunków produkcji rolnej (zwłaszcza produkcji zbóż),
 - ✓ stosowanie racjonalne środków produkcji,
 - ✓ stosowanie nowoczesnych i oszczędnych technologii i metod produkcji,
 - ✓ dostosowanie sprzętu rolniczego do warunków produkcji,
 - ✓ koncentracja i specjalizacja produkcji,



- ✓ rozwój rolnictwa ekologicznego,
- ✓ rozwój gospodarstw agroturystycznych,
- ✓ tworzenie możliwości produkcji ukierunkowanej na odbiorców sezonowych (turystów).

10.2 Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy i grunty leśne stanowią ok. 27% ogólnej powierzchni gminy. Gatunkiem dominującym na terenie gminy jest sosna zwyczajna, będąca gatunkiem mało wymagającym znoszącym ubogie i piaszczyste siedliska.

Zagospodarowanie terenu na obszarach leśnych odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Należy w szczególny sposób dbać o tereny leśne i chronić je przed innym, niż leśny, sposobem zagospodarowania.

W przypadku przeznaczenia gruntów pokrytych lasami na cele nieleśne wymagana jest kompensacja przyrodnicza. Grunty o niewielkich walorach produkcyjnych, zagrożone procesami erozyjnymi oraz zagrożone suszą itp. zaleca się zalesiać co przyczyni się do powiększenia areału gruntów leśnych.

10.2.1 Zalesianie gruntów

Na zalesienia gruntów rolnych należy przeznaczyć tereny w obszarze gminy wnioskowane przez ich właścicieli, o ile zalesienia wyżej wymienionych terenów nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi. Zakłada się, że zalesieniem mogą zostać objęte głównie grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej (VIz, VI, V, IV klasy bonitacyjnej), na których ze względu na niekorzystne uwarunkowania przyrodnicze oraz erozję, produkcja rolnicza jest nieopłacalna, użytki litogeniczne (jałowe siedliskowo, piaszczysto-żwirowe, przesuszone tereny z ubogą roślinnością), zbocza i skarpy zagrożone erozją wodną, tereny stref ochronnych obiektów uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Należy również wziąć pod uwagę do zalesienia tereny uprawne o utrudnionych dojazdach lub utrudnionej uprawie mechanicznej oraz tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, jezior i cieków



wodnych, gdyż ich zalesienie pomoże w zachowaniu naturalnych ciągów ekologicznych i umożliwi bezkolizyjną migrację zwierząt.

Zalesiając grunt należy dążyć do wprowadzania jedynie gatunków drzew i krzewów zgodnych z siedliskami, zachować strefę bezdrzewną wokół jezior, oczek wodnych i torfowisk.

Pod zalesienie należy ponadto przeznaczyć obszary w pobliżu istniejących kompleksów leśnych lub zespołów zieleni wysokiej. Prowadzenie gospodarki leśnej nastąpi zgodnie z uproszczonymi planami urządzania lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi, w tym z planem ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, który w wybranych strefach wprowadza wyłączenie obszarów z zalesień.



11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

11.1 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zagrożenie powodziowe na terenie gminy Sadowne generowane jest przede wszystkim przez rzekę Bug. Położenie gminy w zasięgu ww. rzeki wiąże się z ewentualnymi powodziami, podtopieniami oraz dopływem nieznanymi zanieczyszczeń.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bug koncentrują się na północnym obszarze gminy i obejmują miejscowości: Rażny, Zalesie, Wilczogęby, Płatkownica, Morzyczyn Włociański, Morzyczyn-Włoki. Obszary te są w większości oddalone od istniejącej zabudowy.

Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, są:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne.

Naniesione na rysunek Studium zasięgi stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

11.2 Obszary osuwania się mas ziemnych

Osuwiskiem nazywamy nagłe przemieszczenie mas ziemnych (warstwy zwietrzliny) i mas skalnych podłoża, spowodowane siłami przyrody lub działalnością człowieka. Osuwiska występują na nachylonych powierzchniach (stokach i zboczach dolin) i związane są z zaburzeniem równowagi mas, wynikającym z rozluźnienia struktury (zwietrzanie), podcięcia przez rzekę, przepojenia przez wodę opadową lub roztopową (wzrost obciążenia lub upłynnienie gruntu) lub też sztucznym podkopaniem lub obciążeniem stoku.

Na dzień sporządzania dokumentu nie ma rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują ruchy, o którym mowa w art. 110a ust.



1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a jedynym źródłem informacji o ruchach masowych na terenie gminy Sadowne jest przeglądowa mapa osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie mazowieckim. Wynika z niej, iż na terenie gminy Sadowne nie występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. Jednakże należy mieć na uwadze, iż przytaczana tu przeglądowa mapa przedstawiająca osuwiska na terenie powiatu węgrowskiego zawiera ogólne i wstępne dane informujące o możliwej predyspozycji obszarów, do ruchów masowych, która wynika przede wszystkim z budowy geologicznej i morfologii. W związku z tym podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zaleca się przeprowadzenie wywiadu terenowego.



12 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie gminy Sadowne nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się filar ochronny w złożu kopaliny.



13 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Na terenie gminy Sadowne nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).



14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14.1 Obszary zdegradowane

Zasięgi przestrzenne obszarów zdegradowanych i rewitalizacji zostały przedstawione w „Programie Rewitalizacji dla Gminy Sadowne na lata 2016-2023” przyjętym Uchwałą Nr XXXVII/183/2017 Rady Gminy Sadowne z dnia 18 lipca 2017 r. Z terenu sołectw, które zidentyfikowano jako zdegradowane wyłączono obszary zalesione tak by w obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji znajdowały się obszary zamieszkałe.

Jednak z uwagi na różnice w ewidencji gruntów dot. terenów leśnych, w niniejszym Studium wyznaczono całe sołectwa, z oczywistym założeniem, że tereny będące lasami zostaną wyłączone z działań rewitalizacyjnych.

Obszary zdegradowane

Jako obszar zdegradowany wybrano łącznie dziewięć sołectw znajdujących się na terenie gminy: Krupińskie, Ocięte, Orzełek, Sokółka, Sadowne, Kołodział, Zarzетка, Morzyczyn Włociański oraz Kołodział Rybie.

Obszary wskazane do rewitalizacji w „Programie Rewitalizacji dla Gminy Sadowne na lata 2016-2023”

Podobszary rewitalizacji:

- Podobszar I, składający się z sołectw: Ocięte, Krupińskie, część sołectwa Sadowne,
- Podobszar II, w skład którego wchodzi sołectwa Sokółka i Kołodział,
- Podobszar III, w którym znajduje się sołectwo Orzełek.



Tab. 14.1 Projekty zaplanowane w ramach rewitalizacji na lata 2017-2023

Numer projektu	Nazwa projektu
1	Organizacja plenerowych seansów filmowych i kina samochodowego w Sadownem
2	Spotkania przy książce
3	Utworzenie „Kina za Rogiem”
4	Rozwój i modernizacja sieci świetlic wiejskich
5	Odnowa i zagospodarowanie terenu po byłej szkole podstawowej w Sokółce
6	Doszkalanie uczniów w zakresie języków, matematyki, przyrody przy wykorzystaniu nowoczesnych metod i narzędzi
7	Walka z wykluczeniem cyfrowym
8	Pomysłowe dzieciaki
9	Utworzenie publicznego punktu dostępu do Internetu w centrum Sadownego
10	E-szkoła
11	Wymiana mebli szkolnych w Niepublicznej Szkole Podstawowej w Orzelku
12	Poprawa warunków nauki w oddziale przedszkolnym w Kołodziażu
13	Poprawa bezpieczeństwa dzieci szkolnych i innych osób korzystających z budynku szkoły podstawowej w Kołodziażu poprzez wyrównanie istniejącej nawierzchni placu przed budynkiem i usunięcie korzeni
14	Aktywny Mieszkaniec Gminy Sadowne
15	Sadowieński produkt lokalny
16	Adaptacja budynku starej plebanii na potrzeby Muzeum Ziemi Sadowieńskiej
17	Adaptacja budynków po Folwarku Zamojskich na centrum konferencyjno-szkoleniowe i miejsce spotkań lokalnej społeczności
18	Budowa targowiska gminnego w Sadownem
19	Czas na sport
20	Wzbogacenie oferty kulturalnej gminy – coroczne, cyklicznie realizowane wydarzenia kulturalne i artystyczne
21	Zagospodarowanie skweru przy Urzędzie Gminy i utworzenie plenerowej szachownicy
22	Zorganizowanie przestrzeni zielonej pełniące funkcje wypoczynkowe i integracyjne w Sadownem
23	Modernizacja letniego basenu w Sadownem
24	Budowa skateparku przy basenie w Sadownem
25	Utworzenie sieci siłowni plenerowych
26	Budowa ścieżek rowerowych i utworzenie wypożyczalni rowerów



27	Poprawa bezpieczeństwa ciągów komunikacyjnych na obszarze rewitalizacji
28	Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej na obszarze rewitalizacji

Źródło: „Program Rewitalizacji dla Gminy Sadowne na lata 2016-2023.”



15 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie gminy Sadowne znajdują się tereny zamknięte w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, będące w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych.

Tab. 15.1 Wykaz terenów zamkniętych

Lp.	numer-nazwa obrębu	numer ewidencyjny działki
1.	0004-Kołodział Rybie	120
2.	0010-Orzełek	1/1;/1/2;1/3
3.	0010-Orzełek	1288
4.	0016-Sokółka	1
5.	0021-Zieleniec	829

Zródło: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe ze zm.



16 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem funkcjonalnym jest „obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju”.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM), gmina Sadowne została przyporządkowana do następujących obszarów funkcjonalnych:

1. Obszary o najniższym dostępie do dóbr i usług zasady zagospodarowania:

działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

2. Wiejskie obszary funkcjonalne uczestniczące w procesach rozwojowych – są to tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast. Obszary te charakteryzują się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i tym samym ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu. W gminach zlokalizowanych na tych terenach zauważalne jest zjawisko suburbanizacji oraz zatracania ich wiejskiego charakteru związanego z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych.

Zasady zagospodarowania:

- ✓ 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 przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- ✓ wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.



17 Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.



18 Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium

18.1 Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne to dokument gminy, sporządzony przez Wójta Gminy Sadowne, na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXXVIII/190/2017 z dnia 15 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowne.

Podstawę prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy Sadowne stanowiło dotychczas „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne”, przyjęte uchwałą Nr XXIX/188/2001 Rady Gminy w Sadownem z dnia 27 czerwca 2001 r., a więc wykonane zostało w trybie nie obowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten wymaga dostosowania do obowiązującego stanu prawnego, przede wszystkim w zakresie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz innych ustaw i rozporządzeń.

Przedmiotowa zmiana obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje cały obszar gminy i jest w efekcie opracowaniem całkowicie nowego dokumentu, czyli opracowaniem nowego Studium gminy Sadowne.

Celem niniejszej zmiany Studium jest dostosowanie ustaleń Studium do aktualnego stanu faktycznego i prawnego (konieczność uzupełnienia Studium o szereg istotnych ustaleń wynikających z wprowadzenia w życie nowych ustaw oraz konieczność doprowadzenia do zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.), a także do nowych zamierzeń inwestycyjnych dotyczących wyznaczenia i zasad zabudowy nowych terenów budowlanych, znowelizowanie zasad obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej, ustalenie standardów użytkowania i zagospodarowania terenów, uwzględniających nowe kierunki rozwojowe oraz wnioski instytucji i osób fizycznych.

Zmiana Studium ma na celu dostosowanie jego ustaleń do przewidywanych zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów, które zostanie ustalone następnie



w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie prac planistycznych związanych ze zmianą obowiązującego Studium gminy Sadowne wynikało z konieczności:

- dostosowania zakresu i ustaleń studium do obecnie obowiązujących przepisów prawnych wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.,
- uwzględnienia przepisów nowelizowanych ustaw kształtujących zagospodarowanie przestrzenne, a w szczególności: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustaw dotyczących środowiska - prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, ustawa prawo wodne, ustawa prawo geologiczne i górnicze, ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- przeprowadzenia analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu zmienionej sytuacji demograficznej, społecznej, ekonomicznej, gospodarczej i politycznej,
- uwzględnienia ustaleń dokumentów ponadlokalnych, w tym:
 - ✓ „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” przyjętego Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.
 - ✓ Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku. Innowacyjne Mazowsze, uchwała nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.,
 - ✓ Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+, uchwała nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.,
- uwzględnienia ustaleń dokumentów lokalnych, w tym:
 - Aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Sadowne do 2025 roku,
- określenia założeń polityki przestrzennej gminy.

Przyjęte rozwiązania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne mają umożliwić podejmowanie działań dla realizacji celów zrównoważonego rozwoju gminy.

Wiąże się to z przestrzeganiem następujących zasad:

- 1) kreowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru i stylu stosowanego



w danej miejscowości;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w obrębie obszarów już zabudowanych oraz wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych;
- 3) kreowanie lokalnych centrów wsi, szczególnie tych leżących przy głównych ciągach komunikacyjnych i turystycznych, poprzez modernizację i budowę infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie usług obsługi mieszkańców i turystów;
- 4) racjonalne wykorzystanie terenów najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie, powiększenie ilości i powierzchni terenów usługowych;
- 5) racjonalne wykorzystanie terenów najbardziej atrakcyjnych turystycznie – preferowany rozwój funkcji agroturystycznej i turystyki wiejskiej w większości jednostek wiejskich gminy;
- 6) poprawa standardu infrastruktury technicznej;
- 7) skanalizowanie i zwodociągowanie gminy.

Przyjęcie rozwiązań dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzeni gminy Sadowa jest wynikiem dogłębnej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych.

Do najważniejszych uwarunkowań wewnętrznych gminy, mających wpływ na przyjęte kierunki i zmiany w strukturze przestrzennej oraz zasady zagospodarowania przestrzennego, zaliczono:

- usytuowanie przy drodze krajowej nr 50,
- bliskość Warszawy,
- położenie w strefie obszarów chronionych,
- położenie nad rzeką Bug,
- warunki i jakość życia mieszkańców,
- dotychczasowe władanie i zainwestowanie terenu,
- możliwości rozwoju gminy,
- stan systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Po ukazaniu się ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia Studium wpłynęły wnioski od osób prywatnych, a także odpowiedzi od instytucji i organów, po ich pisemnym zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia Studium. Wyżej wymienione wnioski – zarówno mieszkańców, jak i organów – oraz liczne konsultacje z pracownikami



urzędu gminy, stały się pomocne w opracowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne.

Podstawowe kierunki zagospodarowania:

- utworzenie dogodnych warunków dla rozwoju budownictwa zagrodowego i budownictwa mieszkaniowego oraz zapewnienie wysokiego standardu terenów mieszkaniowych,
- przygotowanie atrakcyjnej bazy turystycznej i rekreacyjnej (głównie agroturystyka i turystyka wiejska),
- utworzenie dogodnych warunków aktywizacji gospodarczej.

Uzupełniające kierunki zagospodarowania:

- utrzymanie estetyki i kompozycji przestrzennej wsi,
- uzbrojenie terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, przydomowe oczyszczalnie ścieków, kanalizację, sieć elektroenergetyczną),
- budowa lub rozbudowa systemu komunikacyjnego,
- racjonalne wykorzystanie walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez preferowanie zagospodarowania turystycznego i wypoczynkowego,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, służąca utrwalaniu tożsamości gminy i utrzymaniu głównych elementów jego struktury funkcjonalno - przestrzennej,
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Realizacja polityki przestrzennej gminy zależy przede wszystkim od decyzji lokalnych władz. Przemyślane i racjonalne decyzje będą wpływać pozytywnie na wzrost poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczenie kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz dadzą możliwość wielokierunkowego rozwoju gminy.

18.2 Synteza ustaleń projektu studium

W nawiązaniu do wymienionych dokumentów zewnętrznych, kluczowymi dla rozwoju gminy są następujące zadania ponadlokalne:

- Prace na linii E 75 na odcinku Sadowne – Czyżew wraz z robotami pozostałymi na odcinku Warszawa Rembertów – Sadowne,
- Modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica



z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne) Faza II (inwestycja zrealizowana).

W oparciu o analizę uwarunkowań fizjograficznych, dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz zadania uwzględnione w dokumentach zewnętrznych i wewnętrznych, teren Gminy Sadowne podzielono na tereny o różnym sposobie zagospodarowania i przeznaczenia.

Podkreślić jednak należy, iż Gmina Sadowne położona jest w rejonie dominacji zainwestowania wiejskiego, zarówno skupionego jak i rozproszonego, w tym zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej. Zauważa się przemiany zachodzące w rolnictwie - zmierzające w kierunku zmniejszania się liczby siedlisk typowo rolniczych oraz ich przekształcania połączonego ze zmianą funkcji – z typowo rolniczych na jednorodziną lub rekreacji indywidualnej. Założeniem Studium jest wyznaczenie kierunku rozwoju gminy poszczególnych terenów, natomiast plany miejscowe sprecyzują przeznaczenie co do konkretnej działki, w zależności od charakteru terenu i jego istniejącego zagospodarowania oraz zapotrzebowań inwestycyjnych.

W związku z powyższym dotychczasowe zagospodarowanie terenu przedstawiono na planszy „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, dzieląc istniejącą zabudowę na następujące funkcje:

- Tereny zabudowy wielofunkcyjnej – M1,
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU,
- Tereny zabudowy usługowej – U1,
- Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – ML1,
- Tereny usług sportu – US1,
- Tereny zabudowy przemysłowo-usługowej – PU,
- Tereny infrastruktury technicznej – KT,
- Tereny kolejowe zamknięte – TZ,
- Tereny zieleni parkowej – ZP,
- Tereny cmentarzy – ZC,
- Tereny rolnicze – R,
- Wody powierzchniowe, lasy.

Na podstawie prognozy demograficznej, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz uwzględniając możliwości finansowe gminy Sadowne sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (Tom I, Uwarunkowania zagospodarowania



przestrzennego). W celu umożliwienia dalszego dynamicznego rozwoju gminy, aktywizacji społeczno-gospodarczej ludności, przyciągnięcia ludzi młodych oraz zatrzymania emigracji, przy jednoczesnym wzroście imigracji i ograniczeniu bezrobocia, pomimo przewidywanych niekorzystnych tendencji demograficznych na chwilę opracowywania dokumentu Studium, sformułowano maksymalne (faktyczne) zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę.

Wyniki bilansu wykazały, że jest potrzeba wyznaczenia poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej około 16 258,39 m² powierzchni użytkowej „zabudowy przemysłowo-usługowej”, co przekłada się na około 10,16 ha w terenie. Jednak ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, tj. położenie gminy na terenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego wykluczono wyznaczanie nowych terenów związanych z zabudową przemysłowo-usługową. Dodatkowo w wyniku przeprowadzonej procedury opinii i uzgodnień została wykluczona lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tj. elektrowni fotowoltaicznych. Zdaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, z punktu widzenia ochrony przyrody, w przypadku wyznaczenia takich terenów, ustalenia projektu Studium w części dotyczącej parku krajobrazowego mogłyby naruszać ograniczenia wynikające z utworzenia na danym terenie tej formy ochrony przyrody oraz mogłyby mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

Wyniki bilansu wykazały, że jest potrzeba wyznaczenia poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej około 5873 m² powierzchni użytkowej „zabudowy usług turystyki nad Bugiem”, co przekłada się na około 4,5 ha w terenie. W związku z tym został wyznaczony taki obszar w miejscowości Wilczogęby. Lokalizacja wynika z przeprowadzonych analiz oraz uzgodnień projektu Studium przeprowadzonych m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie. Kierunek ten wpisuje się w ustalenia Planu Ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

Wyniki bilansu nie wykazały natomiast potrzeby lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej poza obszarami „o zwartych strukturach”. Nowa zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa będzie realizowana w ramach wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako „dogęszczenie” w istniejących rezerwach terenowych (tzw. plombach urbanistycznych).

Analiza uwarunkowań gminy Sadowie wykazała wzrost przeciętnej powierzchni mieszkania o 3,5 m² w latach 2011-2020. Wykazano ponadto znaczącą przewagę decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (nowej) i zagrodowej (w większości przypadków rozbudowa istniejących gospodarstw).



W oparciu o dokonane analizy oraz bilans terenów wyznaczono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Ze względu na specyfikę zagospodarowania terenów zabudowanych na obszarach gminy tj. przeplatanie się w obrębie obszarów funkcji: terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usług nieuciążliwych oraz dynamikę zmian przestrzennych wyróżniono w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy tereny o charakterze wielofunkcyjnym. Zabudowa wielofunkcyjna dopuszcza realizację na terenie gminy szerokiego spektrum inwestycji. Przede wszystkim jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, a także tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone zostały głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Takie zaplanowanie zabudowy sprzyja skanalizowaniu i zwodociągowaniu nowych obszarów występujących w pobliżu już istniejących sieci osadniczych.

Poszczególne projektowane przeznaczenia terenów wydzielono uwzględniając istniejący stan zagospodarowania, prognozowane potrzeby rozwojowe gminy, uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych oraz walory środowiska przyrodniczego. W związku z powyższym w ramach projektowanego przeznaczenia terenu na obszarze gminy wyznaczono następujące funkcje:

- projektowane tereny zabudowy wielofunkcyjnej – M2,
- projektowane tereny zabudowy zagrodowej – M3,
- projektowane tereny zabudowy usługowej – U2,
- projektowane tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – ML2,
- projektowane tereny usług turystyki nad Bugiem – UT,
- projektowane tereny usług sportu – US2,
- obszary przeznaczone do zalesienia.

Wyznaczając poszczególne przeznaczenia, wzięto w szczególności pod uwagę czynniki determinujące możliwości dalszego rozwoju, takie jak: jakość środowiska przyrodniczego i kulturowego, dogodne warunki dla rozwoju mieszkalnictwa, usług i rolnictwa oraz potencjalny rozwój rekreacji związanej z wypoczynkiem m.in. na własnych działkach rekreacyjnych i w gospodarstwach agroturystycznych. W Studium uwzględniono również obowiązujące przepisy odrębne oraz dokumenty o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

Podsumowując, Studium wskazuje na kontynuację struktur komunikacyjnych oraz kontynuację realizowanych inwestycji związanych z budową kanalizacji i wodociągu



na terenie gminy, a także utworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na nowych terenach oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usług oraz turystyki.

Poprzez inwestycje związane z infrastrukturą techniczną, władze gminy przyczynią się do utworzenia dogodnych warunków do osiedlania się oraz podniesienia komfortu życia mieszkańcom. Rozwój infrastruktury to również ważny czynnik przy wszelkiego rodzaju inwestycjach i przedsięwzięciach biznesowych. Wzrost zainteresowania inwestorów i przedsiębiorców będzie sprzyjał rozwojowi gospodarczemu gminy.

Rozwój gminy Sadowne bez realizacji założeń zawartych w Studium byłby bardzo utrudniony. Niestosowanie się do zasad polityki określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadziłoby chaos i zakłóciłoby ład przestrzenny. Szansa rozwoju gminy będzie w pełni wykorzystana tylko wówczas, gdy zacznie się rozwiązywać problemy poprzez planowanie strategiczne i długookresowe, bowiem praktyka wskazuje, iż doraźne działania nie przynoszą oczekiwanych efektów.



Spis tabel

Tab. 1.1 Wskaźniki i parametry*	19
Tab. 3.1 Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków	30
Tab. 3.2 Zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków	30
Tab. 6.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie transportu kolejowego	48
Tab 6.2 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	49
Tab. 9.1 Zestawienie gruntów na terenie gminy Sadowne.....	54
Tab 9.2 Grunty orne klasy III na terenie gminy Sadowne.....	56
Tab. 13.1 Projekty zaplanowane w ramach rewitalizacji na lata 2017-2023	65
Tab. 14.1 Wykaz terenów zamkniętych	67

Spis rycin

Ryc. 1.1 Szczególne zasady udostępnienia Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego do zainwestowania - strefy	16
---	----