

Uzasadnienie  
do uchwały Nr.....  
Rady Gminy Wierzbno  
z dnia.....

# **PLAN OGÓLNY GMINY WIERZBNO UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA**

**główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Krupa**

**zespół projektowy:**  
**mgr inż. arch. Małgorzata Hendzlik**  
**mgr inż. Sylwia Krej-Wacowska**  
**Borys Krupa**  
**dr inż. arch. Beata Kałka**

**Wierzbno, maj 2026 r.**

## Spis treści

L.p	Zagadnienie	Strona
	<b>WPROWADZENIE</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Wstęp</b>	<b>5</b>
1.1	Podstawa formalno-prawna opracowania	6
1.2	Zakres ustaleń planu ogólnego gminy	6
<b>2</b>	<b>Ogólna charakterystyka gminy</b>	<b>7</b>
	<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia</b>	<b>10</b>
1.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	10
1.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	9
<b>2</b>	<b>Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia</b>	<b>11</b>
2.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	11
2.2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	13
2.3	Obszary gruntów zmeliorowanych	15
2.4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	15
2.5	Strefy ochronne ujęć wody	15
2.6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	15
2.7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	15
2.8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	15
2.9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	16
2.10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	16
2.11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	23
2.12	Obszary zamknięte i ich strefy ochronne	23
2.13	Obszary ograniczonego użytkowania	23
2.14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	24
2.15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	24
2.16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	24
2.17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	24
2.18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	26
2.19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	26
<b>3</b>	<b>Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia, infrastruktury społecznej, transportowej i infrastrukturalnej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu</b>	<b>26</b>

	3.1	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	26
	3.2	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	28
	3.3	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	28
<b>4</b>	<b>Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe</b>		<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym, w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska</b>		<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – ZAP</b>		<b>33</b>
	<b>WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH</b>		<b>36</b>
<b>1</b>	<b>Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - analiza chłonności</b>		<b>37</b>
<b>2</b>	<b>Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym</b>		<b>40</b>
<b>3</b>	<b>Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym</b>		<b>42</b>
	<b>PODSUMOWANIE</b>		<b>51</b>
<b>1</b>	<b>Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego</b>		<b>52</b>
<b>2</b>	<b>Podsumowanie</b>		<b>53</b>
<b>3</b>	<b>Źródła danych</b>		<b>53</b>
	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>		
	<b>Projekt planu ogólnego - część graficzna</b>		<b>Zał. 1</b>
	<b>Uzasadnienie – część graficzna - projekt planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy</b>		<b>Zał. 2</b>
	<b>Uzasadnienie – część graficzna – wyjaśnienie rozwiązań planistycznych</b>		<b>Zał. 3</b>
	<b>Wykaz gminnych standardów urbanistycznych</b>		<b>Zał. 4</b>

## **W P R O W A D Z E N I E**

## 1. Wstęp

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy i obejmuje obszar w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne oraz gminnych standardów urbanistycznych, określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W Planie ogólnym wskazano również granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy.

Plan ogólny, poprzez swoje umiejscowienie w systemie aktów planistycznych, stanowić będzie podstawę do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach rewitalizacji, zintegrowanych planach inwestycyjnych i miejscowych planach tworzonych w procedurze uproszczonej, zwanych w dalszej części uzasadnienia planami miejscowymi, a także stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju gminy.

Plan ogólny gminy pełni szereg kluczowych ról w polityce rozwoju gminy:

- kształtuje zasady zagospodarowania przestrzennego i tworzy podstawę dla kształtowania ładu przestrzennego – plan ogólny określa typ stref planistycznych oraz dla większości z nich dopuszczalne parametry zabudowy – maksymalną nadziemną intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Jego realizacja umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów, co pośrednio wpłynie na poprawę estetyki przestrzeni oraz komfort życia mieszkańców,
- równoważy i lokalizuje procesy społeczne, ekonomiczne i ekologiczne – plan ogólny jest elementem polityki kreowania równowagi pomiędzy różnymi interesami – rozwojem mieszkalnictwa, działalnością gospodarczą, ochroną środowiska czy zachowaniem unikalnych zasobów kulturowych. Jest więc elementem polityki zrównoważonego rozwoju, zapewniającym harmonijny rozwój gminy, który uwzględnia potrzeby mieszkańców, inwestorów i ochrony środowiska,
- określa ramy dla inwestycji – plan ogólny to dokument referencyjny dla wszystkich interesariuszy przestrzeni i stanowi wytyczną dla dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zapewnia zgodność pozostałych dokumentów planistycznych – plan ogólny pozostaje zgodny z wyższymi aktami planowania – planem zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodności z ustaleniami Planu ogólnego wymagają też dokumenty planistyczne szczebla miejskiego – plany miejscowe czy decyzje o warunkach zabudowy.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Wyznaczanie stref planistycznych wynikało także z aktualnej sytuacji planistycznej w gminie, jak również zapotrzebowania na nową zabudowę oraz wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Dokument ten sporządzono w formie danych przestrzennych, które obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem ogólnym, a następnie stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym

systemie odniesień przestrzennych wraz z odpowiednimi atrybutami zawierającymi informację o powyższych obiektach.

Niniejsze uzasadnienie zawiera załączniki graficzne, stanowiące prezentację graficzną powyższych danych przestrzennych, tworzonych dla planu ogólnego oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego występujących na obszarze gminy.

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, jego ustalenia uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy opracowaniu decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie planu ogólnego gminy dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

### **1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania**

Podstawa prawna porządzenia planu ogólnego:

- Uchwała nr VIII/45/2024 Rady Gminy Wierzbno z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wierzbno oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego dokumentu, obejmującej w szczególności sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz.U. 2026 poz. 538](#))
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ([Dz. U. z 2023 r. Poz. 1688 z późn. zm.](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego ([Dz. U. z 2023 r. poz. 2409](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 2509](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ([Dz. U. poz. 2758](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy ([Dz. U. poz. 351](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy ([Dz. U. poz. 729](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 1116](#))

### **1.2. Zakres ustaleń planu ogólnego gminy.**

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

- 1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) znajdujące się (lub niewystępujące) na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

- c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
  - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
  - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
  - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - m) obszary ograniczonego użytkowania,
  - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
  - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
  - 5) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
  - 6) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa;
  - 7) opracowanie ekofizjograficzne.

Nieokreślenie uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu oraz brak ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu - oznacza brak występowania danych obiektów, stref lub zjawisk, a zatem brak wpływu na wydzielenia stref planistycznych w Planie ogólnym gminy.

## 2. Ogólna charakterystyka gminy.

Gmina Wierzbno znajduje się w centralno-wschodniej części województwa mazowieckiego, w południowo-zachodnim obszarze powiatu węgrowskiego, przy drodze wojewódzkiej nr 697. Gmina należy do powiatu węgrowskiego i sąsiaduje z następującymi jednostkami administracyjnymi<sup>1</sup>:

gmina Korytnica, gmina Grębków, gmina Liw, gmina Dobrze, gmina Kałuszyn.

Gmina Wierzbno jest gminą wiejską w województwie mazowieckim, w skład której wchodzi 31 sołectw, obejmujących 32 miejscowości. Według danych GUS za rok 2025, liczba mieszkańców gminy ogółem wynosiła 2400 osób, a powierzchnia gminy 10 321 ha.

Najbliższymi miastami, które bezpośrednio oddziałują na Wierzbno są: Kałuszyn oraz Węgrów. Według ustaleń planu województwa gmina Wierzbno położona jest w granicach podregionu siedleckiego na jego granicy z podregionem ostrołęckim oraz warszawskim wschodnim należącym do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy. Pomimo, iż gmina Wierzbno nie należy do MOFW można zauważyć wpływ Warszawy, odzwierciedlający się m.in. udziałem pracujących mieszkańców gminy dojeżdżających do pracy do Warszawy, który mieści się w przedziale 20-50%.

Struktura zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbno jest typowa dla gmin wiejskich

o dominującej funkcji rolniczej. Gmina Wierzbno odznacza się dużym udziałem użytków rolnych, które stanowią ponad 76% powierzchni gminy, z czego zdecydowana większość to pola uprawne. Użytki zielone w postaci trwałych łąk, pastwisk oraz zadrzewień śródpolnych tworzą charakterystyczne dla gminy korytarze przyrodnicze w otoczeniu głównych rzek występujących na terenie gminy: Czerwonka, Struga oraz Osownica oraz w mniejszym stopniu pozostałych, niewielkich cieków wodnych. Stopień lesistości gminy kształtuje się na niskim poziomie – około 19,5%, w porównaniu do średniej krajowej wynoszącej 29,6%. Lasy w większości są rozmieszczone w sposób nieciągły, dlatego znaczące jest dążenie do zwiększenia ich zwartości i ciągłości poprzez zalesienia oraz wzmocnienie ich powiązań z pozostałymi terenami zieleni w gminie: użytkami zielonymi, zielenią urządzoną, terenami rekreacyjnymi itp. Występowanie rzek oraz kompleksów leśnych ogranicza jednak możliwe kierunki rozwoju przestrzennego struktur urbanistycznych.

Obszar gminy Wierzbno dzieli się na 31 stosunkowo niewielkich sołectw. Ośrodkiem administracyjnym i usługowym gminy jest miejscowość Wierzbno – zlokalizowana w centrum gminy, bliżej jej południowej granicy, zaś ośrodkami usługowymi wspomagającymi siedzibę gminy w zakresie obsługi mieszkańców są miejscowości Krypy oraz Czerwonka, zlokalizowane w północnej części gminy. Większość pozostałych sołectw nie posiada swoich lokalnych ośrodków usługowych.

Charakterystyczną cechą zagospodarowania gminy jest duża liczba miejscowości o znacznym rozproszeniu typowo rolniczej zabudowy, w których zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje jako uzupełniająca. Zabudowania znajdują się przede wszystkim przy lokalnych szlakach komunikacyjnych, często w otoczeniu użytków zielonych towarzyszących ciekom wodnym. Północno-wschodnie sołectwa charakteryzują się większą zwartością zabudowań miejscowości w stosunku do południowo-zachodniej części gminy, gdzie występują liczne pojedyncze siedliska zabudowy. Obszarami o najbardziej zwartej zabudowie są miejscowości: Czerwonka, Krypy oraz Wierzbno, które koncentrują największą liczbę mieszkańców w gminie.

W granicach gminy występuje kilka niewielkich terenów przemysłowych rozproszonych na terenach rolniczych w znacznej odległości od terenów mieszkaniowych lub zlokalizowanych na obrzeżach miejscowości.

**UWARUNKOWANIA  
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**

## **1 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia**

### **1.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej. W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązująca strategia gminy Wierzbno została przyjęta uchwałą nr XIX/104-2020 Rady Gminy Wierzbno z dnia 31 marca 2020 r. W dokumencie określono cele strategiczne wraz z kluczowymi działaniami oraz projektami w poszczególnych obszarach działań:

1) **GOSPODARKA LOKALNA:**

Cel strategiczny: Rozwój tradycyjnych i nowych sektorów gospodarki lokalnej

2) **SPOŁECZEŃSTWO. USŁUGI SPOŁECZNE:**

Cel strategiczny: Rozwój usług społecznych

3) **PRZESTRZEŃ. GOSPODARKA KOMUNALNA. OCHRONA ŚRODOWISKA. TECHNOLOGIA**

Cel strategiczny: Uporządkowanie gospodarki przestrzennej. Rozwój infrastruktury drogowej, gazowej, telekomunikacyjnej

Cel strategiczny: Rozwój usług komunalnych, infrastruktury ochrony środowiska

4) **ZARZĄDZANIE GMINĄ. PARTNERSTWO. PROMOCJA**

### **1.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia – ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

W województwie mazowieckim obowiązuje obecnie Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, który został uchwalony przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 19 grudnia 2018 r. uchwałą Nr 22/18. W Planie nie ustala się na terenie Wierzbna żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym planowanych przez samorząd województwa. Wśród zadań o znaczeniu ponadlokalnym uwzględnionych w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub Sejmik Województwa, nie przewidziano inwestycji celu publicznego dotyczących gminy Wierzbno, ujętych w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Na terenie gminy Plan określa:

linię 400 kV Miłosna – Stanisławów – Narew jako główny istniejący element systemu elektroenergetycznego najwyższych napięć,

gazociąg DN 700 Kobryń – Hołowczyce – Rembelszczyzna jako główny istniejący element systemu gazowego wysokiego ciśnienia,

regionalny sieciowy produkt turystyczny: Szlak książąt mazowieckich, który przebiega przez teren gminy zgodnie z trasą DW 697.

Zgodnie z dokumentem Wierzbno należy do podregionu siedleckiego (NUTS3) składającego się w powiatu garwolińskiego, łosickiego, siedleckiego, sokołowskiego oraz węgrowskiego. Obszar gminy położony jest również w granicach:

- obszarów o najniższym dostępie do dóbr i usług, w którym działania ukierunkowane są na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia,

- wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących 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,
- strefy ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych pasma rzeki Liwiec.

### **Inwestycje celu publicznego postulowane przez samorząd województwa**

W WYKAZIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM NIE WYMIENIONO GMINY WIERZBNO.

Stwierdzić należy, że plan ogólny gminy Wierzbno uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

## **2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia.**

### **2.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

W planie ogólnym gminy formy ochrony przyrody zostały włączone do strefy otwartej (SO), gdzie podstawową formą zagospodarowania są tereny lasu, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, wód, plaży, ogrodów działkowych i rolnictwa z zakazem zabudowy. Natomiast tereny komunikacji i infrastruktury technicznej w granicach form ochrony przyrody realizowane będą wyłącznie w zakresie zadań publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Na części obszarów objętych formami ochrony przyrody wskazano strefy inne niż strefa otwarta SO, ale wyłącznie w przypadku istniejącej zabudowy.

Zagospodarowanie obszarów zawierających formy ochrony przyrody powinno zapewniać utrzymanie otwartego charakteru terenów i zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów w ich obrębie.

Gminę Wierzbno wyróżniają walory przyrodnicze. Krajobraz gminy charakteryzuje się dużą różnorodnością. Jego charakterystycznymi elementami są przede wszystkim:

- położenie w mezoregionach Wysoczyzna Kałuszyńska oraz Obniżenie Węgrowskie, położenie w strefie obszarów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, tj. Rezerwat przyrody Las Jaworski, obszary Natura 2000, Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- lokalizacja na terenie gminy rzek: Osownica, Struga i Czerwonka,
- bogactwo lasów, w tym lasów ochronnych.

O wysokich walorach przyrodniczokrajobrazowych gminy świadczy bogaty system obszarów chronionych. Na obszarze gminy znajdują się:

- Rezerwat przyrody Las Jaworski,
- 2 obszary Natura 2000,
- Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 7 pomników przyrody,
- lasy ochronne.

### **Rezerваты przyrody**

Na obszarze gminy Wierzbno znajduje się rezerwat przyrody "Las Jaworski", który został utworzony w 2015 roku na mocy zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

obecnie obowiązuje plan ochrony na podstawie zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Jaworski.

Las Jaworski jest rezerwatem florystycznym zajmującym powierzchnię 23,49 ha, a celem ochrony jest zachowanie grądów i łągów wiązowo-jesionowych oraz łąk śródleśnych z licznymi stanowiskami gatunków chronionych i zagrożonych. Lasy zajmują blisko 90% powierzchni rezerwatu. Dominują grądy, a na małych powierzchniach rosną lasy łąkowe, które są jednymi z najbardziej zagrożonych i najszybciej ginących na skutek działalności człowieka ekosystemów w Europie. Pozostałą część stanowią ekosystemy łąkowo-szuwarowe.

Łąki w rezerwacie to różnej wielkości fragmenty użytkowanych dawniej terenów otwartych, obecnie częściowo zarastających zbiorowiskami szuwarowymi lub przekształcających się w okrajki i ziołorośla. Na dwóch małych łąkach, o łącznej powierzchni niespełna 0,5 ha, stwierdzono obecność cennych łąk trzęślicowych.

Obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną.

### **Obszary Natura 2000**

Na terenie gminy Wierzbno znajdują się 2 obszary Natura 2000:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Nadliwiecka,
- Ostoja Specjalnej Ochrony Dolina Liwca.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Nadliwiecka

Ostoja Nadliwiecka to obszar zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 roku. Jego całkowita powierzchnia wynosi 13 622,72 ha, z czego w gminie Wierzbno zajmuje ok. 1 527 ha. Ponad połowę obszaru stanowią łąki i zarośla, ok. 20% - obszary rolnicze, pozostałą część lasy (głównie liściaste, w mniejszym stopniu iglaste i mieszane) oraz obszar wodny rzeki Liwiec. Liwiec należy do największych dopływów rzeki Bug.

Wielokrotnie podejmowano próby regulacji koryta, ale zmieniono je jedynie w górnym i częściowo w środkowym biegu. Na odcinku od Pogorzela do ujścia Liwiec płynie naturalnym, zmiennym, co do głębokości i szerokości korytem, tworząc liczne meandry. Jest to najcenniejszy pod względem przyrodniczym, obok doliny Bugu, obszar we wschodniej części województwa mazowieckiego. O tak wysokiej randze świadczy przede wszystkim:

- wysoka różnorodność biologiczna,
- koncentracja stanowisk chronionych i ginących gatunków roślin, grzybów i zwierząt,
- różnorodność siedlisk przyrodniczych,
- funkcja jednego z najważniejszych korytarzy ekologicznych o węzłowym znaczeniu ponad regionalnym.

Ostoja Specjalnej Ochrony Dolina Liwca

Forma ochrony została wyznaczona rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21.07.2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Obszar zajmuje powierzchnię 27 431,51 ha, a na terenie gminy Wierzbno – około 2 905 ha. Dolina Liwca rozciąga się nad rzeką Liwiec, która stanowi dopływ Bugu. Obejmuje leżące nad rzeką łąki i zalewowe pastwiska utworzone na zmeliorowanych bagnach. Część odcinków rzeki ma charakter naturalny, zaś inne zostały uregulowane. Dolina Liwca jest cenną ostoją ptaków wodno-błotnych, w której występuje co najmniej 20 gatunków ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz 5 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Są to m.in.: kulik wielki, cyraneczka, cyranka, rybitwa białowąsa, perkoz rdzawoszyi, brodziec piskliwy, rycyk czy ortolan. Główne zagrożenie dla terenu Doliny Liwca stanowią melioracje, których efektem jest osuszanie terenu.

Na terenie obszaru Natura 2000 - Dolina Liwca obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem nr 12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r., zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 29 października 2014 r. oraz z dnia 7 lipca 2016 roku. Na obszarze gminy w granicach obszaru Natura 2000 znajduje się jedynie niewielki

fragment doliny Strugi, dopływu Liwca, gdzie występuje mozaika terenów leśnych i pól uprawnych oraz łąk. Dla obszaru w granicach gminy Wierzbno w planie zadań ochronnych nie ustala się działań ochronnych.

### **Obszar chronionego krajobrazu**

W granicach gminy Wierzbno znajduje się Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony w 1986 roku na mocy Uchwały Nr XVII/99/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z dnia 28 października 1986 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Obszar rozciąga się na Wysoczyźnie Siedleckiej między Siedlcami a Węgrowem i obejmuje obszar o całkowitej powierzchni 34 696,63 ha położony na terenie powiatów: siedleckiego, sokołowskiego i węgrowskiego w gminach: Domanice, Kotuń, Mokobody, Miasto Siedlce, Siedlce, Skórzec, Suchożebry, Wiśniew, Bielany, Sokołów Podlaski, Liw, Miasto Węgrów, Wierzbno, Grębków. Na terenie gminy Wierzbno znajduje się ok. 165 ha obszaru, który obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Przez niemalcały obszar przepływa rzeka Liwiec. Krajobraz ma charakter rolniczy.

Obowiązujące ustalenia dotyczące ochrony ekosystemów w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określa Uchwała nr 137/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. w sprawie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

### **Pomniki przyrody**

Na obszarze gminy znajduje się 7 pomników przyrody: 3 pojedyncze drzewa oraz 4 grupy drzew.

### **Lasy ochronne**

Zgodnie z Ustawą o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. 1991 Nr 101 poz. 444) za lasy ochronne można uznać takie, które:

- chronią glebę przed zmywaniem lub wyjąłowieniem, powstrzymują usuwanie się ziemi, obrywanie się skał lub lawin;
- chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów;
- ograniczają powstawanie lub rozprzestrzenianie się lotnych piasków;
- są trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu;
- stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej;
- mają szczególne znaczenie przyrodniczo-naukowe lub dla obronności i bezpieczeństwa Państwa;
- są położone:
  - w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców,
  - w strefach ochronnych uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej,
  - w strefie górnej granicy lasów.

Na terenie gminy Wierzbno występują wodochronne lasy ochronne o powierzchni 5,15 ha, zlokalizowane w południowo-wschodniej części gminy w sąsiedztwie rezerwatu przyrody Las Jaworski.

## **2.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Na terenie objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. c Prawa wodnego, tj. obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Zagrożenia powodziowe na terenie gminy Wierzbno, generowane są przede wszystkim

przez rzekę Liwiec oraz Osownicę. Położenie gminy w zasięgu w/w rzek wiąże się z ewentualnymi powodzią, podtopieniami oraz dopływem nieznanymi zanieczyszczeń. Na terenie gminy Wierzbno występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone dla rzek Liwiec i Osownica, które zostały określone na mapach zagrożenia powodziowego (MZP). Zlokalizowane są one wzdłuż rzeki Osownica – w zachodniej części gminy przy granicy z gminą Dobre, w okolicy miejscowości Brzeźniczek oraz niewielki fragment wzdłuż rzeki Liwiec – przy wschodnim krańcu gminy, w okolicach ujścia rzeki Strugi do Liwca.

Zgodnie z Prawem wodnym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić w szczególności następujące zakazy:

- gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- prowadzenia przetwarzania odpadów, w tym w szczególności ich składowania; lokalizowania nowych cmentarzy.

### **2.3 Obszary gruntów zmeliorowanych**

Obszar gruntów zmeliorowanych to tereny, na które wywierają korzystny wpływ urządzenia melioracji wodnych. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnej są służące celom regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych

Na obszarze gminy występują tereny zmeliorowane, bardzo niekorzystnie oddziałujące na tereny objęte ochroną przyrody. Lokalizacja zabudowy w granicach tych terenów jest niekorzystna ze względu na wysoki poziom wód gruntowych. Występują łąki i pastwiska wilgotne, z licznymi rowami melioracyjnymi, miejscami występują mokradła, zwłaszcza w dolinie rzeki.

Obecnie obszary te wykorzystywane są głównie do działalności rolniczej i rekreacji, a ich zachowanie jest istotne dla ochrony wód gruntowych oraz bioróżnorodności. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych zostało objętych strefą otwartą (SO), oraz strefą zieleni i rekreacji (SN). Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić w przypadku zagospodarowania terenów zmeliorowanych na cele mieszkalne, gospodarcze lub usługowe. Na mniejszych obszarach gminy grunty te obejmują tzw. strefy budowlane, do których zalicza się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę gospodarczą (SP) oraz strefę usługową (SU).

### **2.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) przez ruchy masowe rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.

Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na zlecenie Ministra Środowiska, realizuje projekt System Ochrony Przeciwoświsowej (SOPO), w ramach którego prowadzona jest inwentaryzacja osuwisk w Polsce, w postaci „Map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1: 10 000”. Zgromadzone w ramach tych prac dane znajdują się w bazie danych SOPO, ale są także przekazywane do właściwych starostw, gdzie mogą stanowić podstawę utworzenia rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

Na podstawie uzyskanych informacji ustalono, że na terenie gminy brak jest terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów na których występują te ruchy.

## 2.5 Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód stanowią obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Główne źródło zaopatrzenia gminy w wodę do celów komunalnych i na potrzeby przemysłu stanowią ujęcia wód podziemnych. Eksploatowane są głównie wody podziemne z utworów czwartorzędowych. Głównym źródłem zaopatrzenia gminy w wodę do celów komunalnych są 2 ujęcia wody, które zlokalizowane są w następujących miejscowościach:

- Wierzbno,
- Czerwonka.

Poza wymienionymi powyżej, ze stacji uzdatniania wody w Garczynie Dużym, należącej do gminy Kałuszyn (Zakład Gospodarki Komunalnej w Kałuszynie) dostarczana jest również woda do miejscowości Majdan.

Wokół ujęć wód ustanowiono jedynie strefy ochrony bezpośredniej, nie ustanowiono stref ochrony pośredniej.

## 2.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanawia się w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, południowo-zachodni fragment Cały obszar gminy znajduje się w obrębie dwóch głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Zalicza się do nich Subniecka Warszawska (215) oraz Subniecka Warszawska – część centralna (2151).

Zgodnie z podziałem na 161 JCWPd obowiązującym do 2015 roku, gmina Wierzbno znajdowała się w 53 i 54 Jednolitej Części Wód Podziemnych. Według nowego podziału na 172 JCWPd gmina Wierzbno znajduje się w 55 Jednolitej Części Wód Podziemnych.

Gmina Wierzbno położona jest w okręgu grudziądzko-warszawskim (podział na prowincje i okręgi geotermalne wg. prof. J. Sokołowskiego i innych; 1987-2008 r.). Okręg ten obejmuje większość obszaru województwa mazowieckiego. Charakteryzuje się powierzchnią ok. 70 tys. km<sup>2</sup> z wodami geotermalnymi o temp 25-135°C występującymi w pokładach triasowych oraz kredowych i jurajskich o łącznych zasobach na głębokości 3 100 m. Najkorzystniejsze warunki do wykorzystania energii geotermalnej występują w powiatach plockim, żuromińskim, płońskim, sierpeckim, sochaczewskim, żyrardowskim. Aby analizować opłacalność wykorzystania wód geotermalnych na terenie gminy należy przeprowadzić dokładne badania wielkości ich zasobów

Dotychczas nie ustanowiono obszaru ochronnego dla Zbiorników.

## 2.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Obszarem górniczym jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji, natomiast terenem górniczym jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

W granicach administracyjnych gminy brak jest terenów górniczych i obszarów górniczych, wyznaczonych w graniach eksploatowanych złóż kopalin.

## 2.8 Udokumentowane złoża kopaliny, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Wierzbno zlokalizowane są złoża kopaliny – piaski i żwiry. Nadzór nad wszystkimi złożami znajdującymi się na terenie gminy sprawuje Okręgowy Urząd Górniczy – Warszawa.

Na terenie gminy znajdują się następujące udokumentowane złoża:

- złoża piasków i żwirów Józefy II,
- złoża piasków i żwirów Józefy IV.

Obecnie na terenie gminy w oparciu o decyzje koncesyjne nie jest eksploatowane żadne złożo. W związku z powyższym, w gminie Wierzbno nie występują obszary górnicze.

LP	KOD ZŁOŻA	NAZWA ZŁOŻA	LOKALIZACJA	RODZAJ KOPALINY	SPOSÓB EKSPLOATACJI	STAN ZAGOSPODAROWANIA	POWIERZCHNIA ZŁOŻA (HA)	OBSZARY GÓRNICZE
1	KN 3836	Józefy II	Józefy, dz. nr 118 i 119	Piaski i żwiry	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana	0,11	-
2	KN 11281	Józefy IV	Józefy, dz. 118-120	Piaski i żwiry	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana	1,97	-

### Kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla

Kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla. Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie złóż kopaliny, dla których nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych, wyznaczono strefy otwarte SO.

### 2.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

### 2.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Działania podejmowane przez samorządy w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach (np. o warunkach zabudowy).

Ochrona zabytków jest jednym z zadań własnych gminy, a do głównych obowiązków i kompetencji należą m.in.:

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzanie programu opieki nad zabytkami,
- uwzględnienie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Gmina posiada wiele zespołów przestrzennych i obiektów o wartościach kulturowych. Część z nich jest wpisana do rejestru zabytków. W ramach opracowywania planu ogólnego, ochrona zabytków została uwzględniona poprzez m.in. ustalenie wskaźników oczekiwanych przez organ ochrony zabytków.

Aktualnie na terenie gminy Wierzbno zabytki są chronione w formie wpisu do rejestru zabytków.

LP	ADRES	OBIEKT	LOKALIZACJA	MATERIAŁ	STAN	NR KARTY GEZ
	Brzeźnik	chałupa	dz. nr 297, przy drodze, po lewej stronie drogi Wierzbno-Walentów	drewniane	zły	1/1804
	Brzeźnik	kapliczka	po prawej stronie drogi Wierzbno-Walentów - za mostem	ceglane	dobry	2/1804

PLAN OGÓLNY GMINY WIERZBNO - UZASADNIENIE - CZĘŚĆ TEKSTOWA - 2026 R.

Brzeźnik	kapliczka	po prawej stronie drogi Wierzbno-Walentów - przed mostem	cegłane	dobry	3/1804
Brzeźnik	krzyż	po lewej stronie drogi Wierzbno-Walentów, pod linią wysokiego napięcia	betonowe / żelbetowe	dobry	57/1804
Cierpięta 10	dom	dz. nr 268/1	drewniane	dobry	4/1804
Cierpięta	kapliczka	dz. nr 264	cegłane	dobry	5/1804
Cierpięta	kapliczka	obok remizy strażackiej	cegłane	dobry	6/1804
Czerwonka 1	plebania	dz. nr 98	cegłane	bardzo dobry	22/1804
Czerwonka 11	dom	dz. nr 106	drewniane	dobry	7/1804
Czerwonka 39	dom	dz. nr 215/1	drewniane	bardzo dobry	11/1804
Czerwonka 45	kościół	dz. nr 141	cegłane	bardzo dobry	21/1804
Czerwonka	cmentarz	dz. nr 141, przy kościele parafialnym	-	dobry	16/1804
Czerwonka	cmentarz	dz. nr 118, przy drodze powiatowej Czerwonka-Orzechów	-	bardzo dobry	17/1804
Czerwonka	kostnica	dz. nr 141, przy Kościele parafialnym, po lewej stronie drogi powiatowej Roguszyn-Kałużyn	cegłane	bardzo dobry	20/1804
Czerwonka	spichlerz	dz. nr 158, przy drodze gminnej biegnącej od Kościoła w kierunku	drewniane	zaniedbany	23/1804
Czerwonka	spichlerz	dz. nr 150, przy drodze gminnej biegnącej od Kościoła, w kierunku cmentarza, po prawej stronie	drewniane	zaniedbany	24/1804
Czerwonka	spichlerz	dz. nr 411, przy drodze Roguszyn-Kałużyn, po prawej stronie, na przeciwko Kościoła	drewniane	zaniedbany	25/1804
Czerwonka-Folwark 24	dom	dz. nr 410	cegłane	bardzo dobry	8/1804
Czerwonka-Folwark 25	świątlica wiejska	dz. nr 410	cegłane	bardzo dobry	9/1804
Czerwonka-Folwark 30	dom	dz. nr 388	drewniane	dobry	10/1804
Czerwonka-Folwark 36	dom	dz. nr 385	drewniane	dobry	12/1804
Czerwonka-Folwark 36	kapliczka	dz. nr 385	cegłane	dobry	13/1804
Czerwonka-Folwark 37	kapliczka	dz. nr 398	betonowe / żelbetowe	bardzo dobry	14/1804
Czerwonka-Folwark 43	dom	dz. nr 395	drewniane	dobry	15/1804
Czerwonka-Folwark	dom	dz. nr 411	drewniane	dobry	18/1804
Czerwonka-Folwark	kapliczka	dz. nr 571, przy drodze powiatowej Roguszyn-Kałużyn	mieszane	bardzo dobry	19/1804
Filipy 14	dom	dz. nr 170	drewniane	dobry	26/1804
Filipy 15	dom	dz. nr 169	drewniane	bardzo dobry	27/1804
Filipy	kapliczka	przy drodze powiatowej Krypy-Czerwonka, po prawej stronie	cegłane	dobry	28/1804
Janówek	zespół dworski	dz. nr 426, przy drodze Janówek-Jaworek, po lewej stronie	cegłane	bardzo dobry	29/1804
Jaworek 20	kapliczka	dz. nr 429	cegłane	dobry	30/1804
Jaworek 28	dom	dz. nr 423	drewniane	dobry	31/1804
Jaworek	krzyż	przy prawej stronie drogi powiatowej Cierpięta-Jaworek, przed miejscowością Jaworek	kamienne	dobry	32/1804
Jaworek	krzyż	po lewej stronie drogi Jaworek-Majdan, na końcu miejscowości	kamienne	dobry	33/1804

PLAN OGÓLNY GMINY WIERZBNO - UZASADNIENIE - CZĘŚĆ TEKSTOWA - 2026 R.

Józefy	kapliczka	przy drodze Wyrzyki-Natolin	ceglane	dobry	88/1804
Karczewiec 25	dom	dz. nr 22	drewniane	dobry	35/1804
Kazimierzów 2	chałupa	dz. nr 11	drewniane	zaniedbane	36/1804
Kazimierzów 3	dom	dz. nr 12/1	drewniane	dobry	37/1804
Kazimierzów 12	dom	dz. nr 144/2	drewniane	dobry	38/1804
Kazimierzów	kapliczka	-	ceglane	dobry	39/1804
Koszewnica 9	kapliczka	dz. nr 280	ceglane	dobry	40/1804
Koszewnica 31	dom	dz. nr 127	drewniane	dobry	41/1804
Koszewnica	kapliczka	po lewej stronie drogi, jadąc od Wierzbna	ceglane	bardzo dobry	42/1804
Krypy 4	dom	dz. nr 147	ceglane	bardzo dobry	43/1804
Krypy 12	dom	dz. nr 83/2	drewniane	zaniedbane	44/1804
Krypy 37	kapliczka	-	ceglane	bardzo dobry	45/1804
Krypy 42	dom	dz. nr 57	drewniane	dobry	46/1804
Krypy 43	dom	dz. nr 242	drewniane	dobry	47/1804
Krypy 44	dom	dz. nr 55	drewniane	dobry	48/1804
Krypy 46	dom	dz. nr 237, 238	drewniane	dobry	49/1804
Krypy 53	dom	dz. nr 45	drewniane	dobry	50/1804
Krypy	mogiła	po prawej stronie przy drodze Karczewiec-Wierzbno, na końcu miejscowości Krypy	betonowe / żelbetowe	dobry	51/1804
Nadzieja	cmentarz	las w miejscowości Nadzieja, za rzeką, przy drodze Nadzieja-Rąbież po prawej stronie drogi	-	zaniedbany	52/1804
Nadzieja	szkoła	dz. nr 53/2, po prawej stronie drogi Wyględówek-Nadzieja	drewniane	dobry	53/1804
Natolin	kapliczka	na granicy miejscowości Adamów i Natolin	ceglane	dobry	54/1804
Orzechów 12	dom	dz. nr 311	drewniane	dobry	55/1804
Ossówno	dwór obronny	po prawej stronie drogi Wierzbno-Walentów, na końcu miejscowości	-	-	56/1804
Skarżyn 5	dom	dz. nr 430	drewniane	dobry (nie istnieje)	58/1804
Skarżyn 14	dom	dz. nr 362/1	drewniane	dobry	59/1804
Skarżyn-Wyrzyki	kapliczka	między miejscowością Skarżyn i Józefy, w przysiółku Wyrzyki	ceglane	dobry	34/1804, 86/1804
Skarżyn-Wyrzyki	kapliczka	na skrzyżowaniu drogi powiatowej do Nojszewa i drogi Józefy-Skarżyn	mieszane	zaniedbany	85/1804
Skarżyn-Wyrzyki	krzyż Chełstowski	po prawej stronie drogi z kolonii Wyrzyki do Skarżyna	kamienne	dobry	87/1804
Soboń 20	stodoła	dz. nr 776	drewniane	zaniedbany	60/1804
Soboń 30	dom	dz. nr 759	drewniane	dobry	61/1804
Soboń	kapliczka	po lewej stronie drogi jadąc od Wierzbna w kierunku początku wsi	ceglane	dobry	62/1804
Stary Dwór	kapliczka	na początku miejscowości, po prawej stronie drogi biegnącej przez miejscowość Stary Dwór	ceglane	dobry	63/1804
Strupiechów 11	dom	dz. nr 253	drewniane	dobry	64/1804
Strupiechów 20	krzyż	-	kamienne	bardzo dobry	66/1804

PLAN OGÓLNY GMINY WIERZBNO - UZASADNIENIE - CZĘŚĆ TEKSTOWA - 2026 R.

Strupiechów	kaplica	dz. nr 215/2, w rozwidleniu dróg biegnących przez miejscowość	cegłane	bardzo dobry	65/1804
Sulki 28	kapliczka	dz. nr 195	mieszane	dobry	67/1804
Sulki	kapliczka	na skrzyżowaniu dróg powiatowych Kałużyn-Roguszyn i Sulki-Józefy	cegłane	bardzo dobry	68/1804
Świdno (Emin) 16	zagroda	dz. nr 34/2	drewniane	bardzo zły (nie istnieje)	69/1804
Wąsosze 12	dom	dz. nr 321	drewniane	dobry	70/1804
Wąsosze 12	krzyż	-	betonowe / żelbetowe	dobry	71/1804
Wąsosze 15	dom	-	drewniane	dobry	72/1804
Wąsosze 22	kapliczka	dz. nr 299	cegłane	bardzo dobry	73/1804
Wierzbno 4	dom	dz. nr 93/1	drewniane	dobry	74/1804
Wierzbno 61	zagroda przy plebanii	dz. nr 409/1	cegłane	bardzo dobry	82/1804
Wierzbno 84	dom	dz. nr 119	drewniane	dobry	75/1804
Wierzbno	budynek folwarczny	na przeciwko Zespołu Szkół w Wierzbnie	cegłane	dobry	76/1804
Wierzbno	centrum miejscowość i Wierzbno z parkiem	centrum miejscowości Wierzbno	-	dobry	77/1804
Wierzbno	głaz pamiątkowy	przed Kościołem parafialnym w Wierzbnie	kamienne	bardzo dobry	78/1804
Wierzbno	kaplica z figurą NMP	przy drodze Wierzbno-Soboń	mieszane	bardzo dobry	79/1804
Wierzbno	aleja	jedna część dz. nr 301/6, a druga część przylega do działki szkolnej, w kierunku lasu	-	dobry	80/1804
Wierzbno	pomnik Piłsudskiego	w centrum miejscowości, skwer na przeciwko Kościoła	mieszane	dobry	81/1804
Wierzbno	zespół kościelny	dz. nr 153	cegłane	bardzo dobry	83/1804
Wólka 1	dom	dz. nr 213	drewniane	dobry	84/1804

W granicach gminy Wierzbno zlokalizowanych jest 77 stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

LP	OBRĘB	NR OBSZARU AZP	NUMER STANOWISKA NA OBSZARZE	NAZWA STANOWISKA	FUNKCJA OBIEKTU	CHRONOLOGIA	DATA WPISU
1	Wólka	055-074	29	Adamów, st. 1	ślad osadniczy	nieznana	01.04.1988
2	Wólka	055-074	30	Adamów, st. 2	ślad osadniczy	epoka brązu	01.04.1988
3	Wyględówek	055-073	27	Baltazarów, st. 2	ślad osadniczy	średniowiecze	01.11.1998
4	Brzeźnik	055-073	3	Brzeźnik, st. 1	osada	nowożytność	01.11.1998
5	Brzeźnik	055-073	4	Brzeźnik, st. 2	osada	średniowiecze	01.11.1998
6	Brzeźnik	055-073	9	Brzeźnik, st. 4	osada	średniowiecze	01.11.1998
7	Brzeźnik	055-073	10	Brzeźnik, st. 5	osada	średniowiecze	01.11.1998
8	Cierpięta	056-074	8	Cierpięta, st. 1	punkt osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
9	Cierpięta	056-074	9	Cierpięta, st. 2	ślad osadniczy	epoka żelaza	01.04.1988
10	Cierpięta	056-074	10	Cierpięta, st. 3	ślad osadniczy	pradzieje	01.04.1988
11	Cierpięta	056-074	15	Cierpięta, st. 4	ślad osadniczy	pradzieje	01.04.1988
12	Cierpięta	056-074	16	Cierpięta, st. 5	ślad osadniczy	pradzieje	01.04.1988
13	Czerwonka	054-074	1	Czerwonka, st.	cmentarzysko	epoka brązu	01.11.1986

PLAN OGÓLNY GMINY WIERZBNO - UZASADNIENIE - CZĘŚĆ TEKSTOWA - 2026 R.

14	Czerwonka	054-075	7	1 Czerwonka, st.	śląd osadniczy	pradzieje	01.05.1985
15	Czerwonka	054-074	2	1 Czerwonka, st.	osada	epoka kamienia	01.11.1986
16	Czerwonka Folwark	054-074	4	2 Czerwonka, st.	śląd osadniczy	epoka kamienia	01.11.1986
17	Czerwonka Folwark	054-074	5	4 Czerwonka, st.	śląd osadniczy	średniowiecze	01.11.1986
18	Czerwonka Folwark	054-074	6	5 Czerwonka, st.	śląd osadniczy	epoka kamienia	01.11.1986
19	Czerwonka Folwark	054-074	14	6 Czerwonka, st.	śląd osadniczy	średniowiecze	01.11.1986
20	Czerwonka	054-074	16	7 Czerwonka, st.	śląd osadniczy	średniowiecze	01.11.1986
21	Czerwonka Folwark	054-074	17	8 Czerwonka, st.	śląd osadniczy	epoka żelaza	01.11.1986
22	Czerwonka Folwark	054-074	25	9 Czerwonka, st.	śląd osadniczy	epoka brązu	01.11.1986
23	Strupiechów	054-075	35	10 Filipy, st. 1	śląd osadniczy	epoka kamienia	01.05.1985
24	Wyględówek	055-073	24	Garczyn Mały, st. 2	osada	średniowiecze	01.11.1998
25	Wyględówek	055-073	25	Garczyn Mały, st. 3	śląd osadniczy	nowożytność	01.11.1998
26	Wyględówek	055-073	26	Garczyn Mały, st. 4	śląd osadniczy	epoka kamienia	01.11.1998
27	Jaworek	056-074	3	Jaworek, st. 1	osada	średniowiecze	01.04.1988
28	Jaworek	056-074	4	Jaworek, st. 2	śląd osadniczy	epoka żelaza	01.04.1988
29	Jaworek	056-074	5	Jaworek, st. 3	cmentarzysko	nowożytność	01.04.1988
30	Jaworek	056-074	7	Jaworek, st. 4	punkt osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
31	Józefy	054-074	11	Józefy, st. 1	śląd osadniczy	pradzieje	01.11.1986
32	Karczewiec	054-075	44	Karczewiec, st. 1	cmentarzysko ciałopalne	epoka żelaza	01.05.1985
33	Koszewnica	054-074	10	Koszewnica, st. 1	śląd osadniczy	nowożytność	01.11.1986
34	Koszewnica	055-074	5	Koszewnica, st. 1	osada	średniowiecze	01.04.1998
35	Koszewnica	055-074	6	Koszewnica, st. 2	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
36	Koszewnica	055-074	7	Koszewnica, st. 3	osada	średniowiecze	01.04.1988
37	Koszewnica	055-074	24	Koszewnica, st. 4	osada	epoka brązu	01.04.1988
38	Sulki	055-074	26	Koszewnica, st. 5	śląd osadniczy	epoka żelaza	01.04.1988
39	Sulki	055-074	27	Koszewnica, st. 6	śląd osadniczy	nieznana	01.04.1988
40	Majdan	056-074	21	Majdan, st. 1	dwór	nowożytność	01.04.1988
41	Nadzieja	055-073	33	Nadzieja, st. 1	śląd osadniczy	epoka żelaza	01.11.1998
42	Wyględówek	055-073	36	Nadzieja, st. 4	śląd osadniczy	epoka żelaza	01.11.1998
43	Filipy	054-075	34	Orzechów, st. 1	śląd osadniczy	pradzieje	01.05.1985
44	Ossówno	055-073	2	Ossówno, st. 1	relikty architektury	średniowiecze	01.11.1998
45	Nadzieja	055-073	30	Ossówno, st. 2	śląd osadniczy	epoka brązu	01.11.1998
46	Ossówno	055-073	31	Ossówno, st. 3	śląd osadniczy	epoka brązu	01.11.1998
47	Ossówno	055-073	32	Ossówno, st. 4	osada	średniowiecze	01.11.1998
48	Ossówno	055-073	37	Ossówno, st. 5	osada	średniowiecze	01.11.1998
49	Nadzieja	055-073	38	Ossówno, st. 6	obozowisko	epoka kamienia	01.11.1998
50	Ossówno	055-073	39	Ossówno, st. 7	cmentarzysko	nowożytność	01.11.1998

51	Wierzbno	055-074	23	Piaski, st. 1	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
52	Soboń	055-074	3	Soboń, st. 1	śląd osadniczy	nieznana	01.04.1988
53	Soboń	055-074	4	Soboń, st. 2	osada	epoka brązu	01.04.1988
54	Strupiechów	054-075	11	Strupiechów, st. 1	cmentarzysko	epoka żelaza	01.05.1985
55	Strupiechów	054-075	32	Strupiechów, st. 2	osada	średniowiecze	01.05.1985
56	Strupiechów	054-075	33	Strupiechów, st. 3	śląd osadniczy	średniowiecze	01.05.1985
57	Sulki	055-074	25	Sulki, st. 1	śląd osadniczy	nieznana	01.04.1988
58	Sulki	055-074	28	Sulki, st. 2	osada	epoka kamienia	01.04.1988
59	Świdno	055-074	21	Świdno, st. 1	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
60	Wólka	055-074	22	Świdno, st. 2	śląd osadniczy	nieznana	01.04.1988
61	Wąsosze	054-075	8	Wąsosze, st. 1	osada	średniowiecze	01.05.1985
62	Wąsosze	054-075	9	Wąsosze, st. 2	osada	średniowiecze	01.05.1985
63	Wąsosze	054-075	10	Wąsosze, st. 3	śląd osadniczy	epoka żelaza	01.05.1985
64	Wierzbno	055-074	2	Wierzbno, st. 1	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
65	Wierzbno	055-074	8	Wierzbno, st. 2	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
66	Wierzbno	055-074	9	Wierzbno, st. 3	śląd osadniczy	epoka żelaza	01.04.1988
67	Las Jaworski	055-074	10	Wierzbno, st. 4	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
68	Wierzbno	055-074	12	Wierzbno, st. 5	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
69	Wierzbno	055-074	13	Wierzbno, st. 6	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
70	Wierzbno	055-074	14	Wierzbno, st. 7	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
71	Wierzbno	055-074	15	Wierzbno, st. 8	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
72	Wierzbno	055-074	18	Wierzbno, st. 9	osada	średniowiecze	01.04.1988
73	Wierzbno	055-074	19	Wierzbno, st. 10	śląd osadniczy	średniowiecze	01.04.1988
74	Wierzbno	055-074	16	Wólka, st. 1	osada	epoka kamienia	01.04.1988
75	Wólka	055-074	17	Wólka, st. 2	śląd osadniczy	nieznana	01.04.1988
76	Janówek	055-074	20	Wólka, st. 3	śląd osadniczy	epoka brązu	01.04.1988
77	Skarżyn	054-074	12	Wyrzyki, st. 1	śląd osadniczy	nowożytność	01.11.1986

Zasady ochrony zabytków archeologicznych, uwzględniające ich aktualny stan zachowania i zagospodarowania, będą ustalane na etapie sporządzania planów miejscowych.

Ilość stanowisk oraz zasięgi ich stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach miejscowych, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

#### STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Na terenie gminy obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa "A" – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej:

- teren zespołu kościoła parafialnego w Wierzbnie,
- teren zespołu kościoła parafialnego w Czerwonce,
- zespół dworsko-parkowy w Janówku;
- Strefa "B" – ochrony zachowanych elementów zabytkowych:
- fragment rozplanowania miejscowości wraz z cmentarzem parafialnym w Wierzbnie,
- zespół dworsko-parkowy w Wierzbnie,
- teren wokół krzyża i tablicy upamiętniającej miejsce zgrupowania żołnierzy AK, przed wyruszeniem do akcji „Burza”,
- fragment rozplanowania miejscowości Czerwonka – wieś i folwark,
- cmentarz parafialny w Czerwonce,
- plac wokół kapliczki Matki Boskiej w Czerwonce,
- aleja dojazdowa do zespołu dworskiego w Janówku,
- fragment rozplanowania miejscowości Kropy łącznie z terenem wokół młyna wodnego,

- teren wokół pomnika żołnierzy radzieckich w Krypach,
- teren cmentarza osadników niemieckich w Nadziei,
- teren wokół założenia dworu obronnego w Ossównie;

Strefa „K” – ochrony krajobrazu:

- teren przy kościele i cmentarzu parafialnym od strony północnej i południowo-wschodniej w Wierzbnie,
- teren przy cmentarzu parafialnym w Czerwonce,
- teren przy zespole dworsko-parkowym w Janówku,
- teren przy założeniu dworu obronnego w Ossównie;

Strefa „W” – ochrony relikwów archeologicznych: Kurhan z okresu wczesnego średniowiecza w Karczewcu (24);

Strefa „OW” – obserwacji archeologicznych:

- ślad osadniczy w Brzeźniku (25),
- ślad osadniczy z epoki brązu w Czerwonce (13),
- ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza, epoki kamienia i okresu nowożytnego w Czerwonce (3, 4, 5, 10),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Czerwonce (14),
- ślad osadniczy z późnego średniowiecza w Czerwonce (11),
- ślad osadniczy z okresu wpływów rzymskich w Czerwonce (12),
- ślad osadniczy z epoki kamienia i wczesnego średniowiecza w Czerwonce (6),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Józefach (8),
- ślad osadniczy z okresu nowożytnego we wsi Skarżyn (9),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Orzechowie (21),
- ślad osadniczy z okresu neolitu/wczesnej epoki brązu w Filipach (22),
- osada z XIII-XIV w. w Strupiechowie (19),
- osada z XI-XII w., ślad osadniczy z okresów wpływów rzymskich w Wąsoszach (15, 16, 17),
- cmentarzysko ze starszego okresu przedrzymskiego, ślad osadniczy z XII-XII w. w Strupiechowie (18, 20),
- cmentarzysko ciałopalne kultury przeworskiej, osada z epoki brązu w Karczewcu (23),
- osada z okresu późnego średniowiecza w Brzeźniku (30),
- ślad osadniczy z epoki kamienia-epoki żelaza – osada wczesnośredniowieczna w Brzeźniku (31),
- osada z okresu średniowieczno-nowożytnego w Brzeźniku (27, 28),
- ślad osadniczy z epoki brązu w Ossównie (33),
- ślad osadniczy i osada z okresu wczesnego i późnego średniowiecza oraz nowożytnego w Ossównie (34, 39),
- obozowisko z okresu późnego neolitu-epoki brązu w Ossównie (40),
- ślad osadniczy z epoki brązu, okresu przedrzymskiego i rzymskiego, ślad osadniczy starożytny oraz nowożytny w Ossównie i Nadziei (32, 35),
- ślad osadniczy z wczesnej epoki żelaza w Nadziei (38, 31d),
- osada późnośredniowieczna i nowożytna, ślad osadniczy z okresu mezolitu, starożytności w Wyględówku (31a, 31b, 31c),
- osada z okresu neolitu w Sulkach (68),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Adamowie (69),
- ślad osadnictwa starożytnego w Sulkach (65),

- osada z epoki brązu, ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego w Koszewnicy (64),
- ślad osadnictwa starożytnego w Koszewnicy (67),
- ślad osadniczy z okresu wpływów rzymskich w Koszewnicy (66),
- ślad osadniczy z okresu nowożytnego w Koszewnicy (7),
- osada i ślady osadnicze z okresu średniowiecznego w Koszewnicy (45, 46, 47),
- ślad osadniczy z epoki brązu i okresu starożytnego w Adamowie (70),
- ślad osadniczy w Świdnie (62),
- ślad osadniczy z okresu wczesnośredniowiecznego w Świdnie (61),
- osada z epoki neolitu, epoki brązu i okresu średniowiecza w Wólce (56, 57),
- ślad osadniczy z epoki brązu w Wólce (60),
- ślad osadniczy z okresu wczesnośredniowiecznego w Piaskach (63),
- ślad osadniczy z okresu wczesnośredniowiecznego w Wierzbnie (48),
- ślad osadniczy z okresu późnośredniowiecznego w Wierzbnie (53, 54, 55),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego i średniowiecznego w Wierzbnie (58, 59),
- ślad osadniczy z okresu późnośredniowiecznego w Wierzbnie (52),
- ślad osadniczy z okresu wpływów rzymskich i okresu wczesnego średniowiecza w Wierzbnie (49),
- osada z późnej epoki brązu w Soboniu (44),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Soboniu (43),
- ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza w Wierzbnie (42),
- ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza w Wierzbnie (50),
- ślad osadniczy z okresu rzymskiego w Jaworku (72),
- osada z okresu późnego średniowiecza i nowożytnego w Jaworku (71),
- cmentarzysko z okresu nowożytnego w Jaworku (73),
- punkt osadniczy z okresu średniowiecznego i nowożytnego w Jaworku (74),
- dwór z okresu nowożytnego w Majdanie (80),
- ślad osadniczy z okresu wpływów rzymskich i wczesnego średniowiecza w Cierpiętach (76),
- punkt osadniczy z okresu średniowiecznego w Cierpiętach (75),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Cierpiętach (77),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Cierpiętach (78),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Cierpiętach (79);

Strefa „OWD” – domniemanych stanowisk archeologicznych:

- teren przy Strudze na wschodnim skraju miejscowości Wyczółki,
- teren przy Strudze na południowo-zachodnim skraju miejscowości Wyczółki,
- teren położony na południe od miejscowości Wyczółki,
- teren położony na południowy-wschód od Karczewca,
- teren położony przy drodze Grębków – Liw, na południe od Karczewca,
- teren położony na południowy-wschód od Karczewca,
- teren położony przy drodze Grębków – Liw, na południe od Karczewca;

### **2.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady.

### **2.12 Obszary zamknięte i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy nie występują obszary zamknięte.

### **2.13 Obszary ograniczonego użytkowania**

Na terenie gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania, tj. obszary specjalne na terenie których zezwala się na określone odstępstwa od zakazu naruszania

tzw. standardów immisyjnych jakości środowiska na cudzej nieruchomości.

#### **2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

##### **Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji**

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka.

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Na terenie gminy rehabilitacji wymaga większość przestrzeni ulicznych zarówno w sensie wyposażenia jak i zagospodarowania przestrzeni przyulicznej, znajdującej się w liniach rozgraniczających ulic. Jest to ważne, zważywszy na fakt, że walory przestrzeni ulicznych mają decydujące znaczenie dla percepcji ogólnego obszaru gminy. W przypadku ulic gminnych władze gminy powinny przystępować do prawidłowego zagospodarowywania tych terenów. Dotyczy to zarówno uporządkowania takich elementów jak: nawierzchnie jezdni, chodniki czy oświetlenie, jak i również zabudowy usługowej chętnie lokującej się przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych, mającej istotny wpływ na kształt pierzei ulic.

##### **Obszary wymagające rekultywacji**

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających rekultywacji.

##### **Obszary wymagające remediacji**

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

#### **2.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano obszarów zdegradowanych oraz dla gminy Kobieles Wielkie nie sporządzono Lokalnego Programu Rewitalizacji.

#### **2.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) Rada Powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN, natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów cichych.

#### **2.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

##### **Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III**

Najlepsze gleby należące do IIIa-IIIb klasy gruntów ornych (kompleksu pszennego dobrego i pszenno-żytniego lub żytniego bardzo dobrego) występują w większych skupiskach w północno-wschodniej części gminy w obrębach: Czerwonka, Czerwonka-Folwark, Filipy, Karczewiec, Krypy, Orzechów, Soboń, Wyczółki, a także w południowo-centralnym obszarze gminy w Cierpiętach, Janówku, Jaworku oraz Wierzbnie. Średnią przydatność gleb potwierdza również udział gruntów w poszczególnych klasach bonitacyjnych. W gminie nie występują gleby klasy I i II. Udział gleb najslabszych (V, VI) przekracza 38,98% ogółu gruntów w gminie. Gleby klasy III (III, IIIa i IIIb) zajmują 13,88% ogólnej powierzchni. Gleby orne średniodobre klasy IV stanowią natomiast 47,14% gleb gminy.

##### **Grunty leśne**

Poziom lesistości gminy Wierzbno jest dość niski, lasy stanowią ok. 19,5% całkowitego

obszaru gminy (średnia krajowa 29,6%). Powierzchnia gruntów leśnych na całym jej terenie wynosi 2018,73 ha. Lasy rozlokowane są stosunkowo równomiernie w niewielkich kompleksach na terenie całej gminy – znaczna jest niekorzystna dla środowiska przyrodniczego fragmentacja lasów. Największe kompleksy leśne występują we wschodniej części gminy, gdzie leży uroczysko Pawłówka oraz lasy wsi Soboń, Wierzbno, Las Jaworski i Helenów. Na północnym wschodzie duży kompleks stanowią lasy wsi Strupiechów i Karczewiec. W środkowej części gminy większe skupiska tworzą lasy wsi Wólka, Sulki, Józefy, Czerwonka, Wąsosze. Większe tereny leśne występują również we wsi Ossówno i Jaworek. Lasy są rozmieszczone w sposób nieciągły co jest niekorzystne ze względu na utrudnione migracje zwierząt. Dominującym gatunkiem jest sosna, dominujące typy siedliskowe lasu to las mieszany świeży (LMśw) oraz bór mieszany świeży (BMśw).

Przeważającą część wszystkich lasów stanowią lasy prywatne, zajmując 1677 ha (ponad 83% gruntów leśnych). W związku z tym trudniejsze jest kontrolowanie działań dotyczących utrzymania właściwego stanu lasów niż w przypadku lasów publicznych. Na przestrzeni analizowanych lat można zaobserwować tendencję spadkową pozyskania drewna z lasów prywatnych oraz jednocześnie nieznaczne uzupełnienia zalesień

Plan ogólny, wskazując strefy planistyczne, zachowuje jako niezabudowane tereny rolnicze, w szczególności grunty wchodzące w skład systemu zieleni. Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III określono strefy: otwartą (SO). Część tych gruntów, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną oraz analizami funkcjonalno-przestrzennymi, objęta została strefami: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefą produkcji rolniczej (SR).

Na gruntach klas I-III nie wyznaczono stref dopuszczających nową zabudowę poza produkcją rolniczą, utrzymując jedynie zabudowę istniejącą.

Objęcie terenów rolnych strefami planistycznymi dedykowanymi innym niż rolnicze typy użytkowania wynika z przyjętej dotychczas polityki przestrzennej gminy.

Tereny lasów objęte zostały strefą otwartą (SO) oraz w niewielkim zakresie strefą infrastrukturalną (SI). Niewielkie fragmenty terenów lasów objęte zostały strefami: zieleni i rekreacji (SN).

W planie uwzględniono potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczności zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju dla rozwoju przestrzeni rolniczej, szczególnie wobec znacznych areałów gleb o klasach I-III, poprzez wyznaczenie stref SO, SN, SR.

W planie ogólnym grunty leśne niemal w całości objęte zostały strefą otwartą SO, z zamierzeniem zakazu zabudowy oraz ochrony wartości przyrodniczych opisanych powyżej. Wyjątek stanowi jedynie zabudowa istniejąca.

Szczegółowe zasady użytkowania tych terenów określone zostaną w ramach sporządzania planów miejscowych wraz z procedurą uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

Prowadzona polityka przestrzenna gminy ma na celu ochronę gruntów rolnych i leśnych przed nadmiernymi procesami urbanizacyjnymi. Ochrona tych terenów jest istotna nie tylko z punktu widzenia zachowania naturalnego charakteru przestrzeni, ale również w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia jego mieszkańców, dlatego w strukturze gminy zachowano cenne tereny leśne i tereny zieleni naturalnej. Tereny te pełnią funkcje ekologiczne, wpływając na poprawę jakości powietrza, zwiększenie bioróżnorodności oraz zapewnienie przestrzeni do rekreacji i odpoczynku. Zgodnie z polityką przestrzenną, utrzymanie tych terenów w ich naturalnym stanie jest priorytetem, co przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony jej zasobów przyrodniczych.

### **2.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, powodować mogą nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane z potencjalnymi awariami. Na obszarze gminy nie zidentyfikowano zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **2.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.) – pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny.

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano pasa nadbrzeżnego.

## **3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

### **3.1 Obiekty infrastruktury społecznej**

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi m.in. z dziedziny oświaty, nauki, zdrowia, rekreacji, obszary przestrzeni publicznych i zieleni, których realizacja wpływa na wysoki poziom i jakość życia mieszkańców oraz budowanie atrakcyjności inwestycyjnej gminy.

Usługi te są elementami istniejących struktur urbanistycznych osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i stref usług, szczególnie w najintensywniej zabudowanych częściach gminy.

W ustaleniach Planu ogólnego uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury społecznej, jako elementy wypełniające strukturę funkcjonalną stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oraz usługowej (SU). Obszary zieleni publicznej włączono głównie w granice strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz w granice strefy otwartej (SO). Szczegółowe lokalizacje i zasady zagospodarowania obiektów infrastruktury społecznej wraz z analizą uwarunkowań i ograniczeń w ich lokalizowaniu, wynikające z realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń decyzji administracyjnych. W ramach polityki przestrzennej gminy wyznaczone zostały strefy, które zapewniają funkcjonowanie w sposób niezakłócony i zgodny z potrzebami społeczności lokalnej. Wyznaczenie odpowiednich lokalizacji dla obiektów infrastruktury społecznej pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, zapewniając łatwy dostęp do usług oraz minimalizując wpływ na inne funkcje gminy. Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

### **OŚWIATA**

W gminie Wierzbno jest aktualnie jedno przedszkole gminne – Publiczne Przedszkole w Krypach, należące do Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Krypach. Wychowanie przedszkolne uzupełnia Szkoła Podstawowa w Wierzbnie z Oddziałem „0” i Punktem przedszkolnym.

W gminie Wierzbno znajdują się 2 szkoły podstawowe. W gminie nie ma zlokalizowanej żadnej szkoły specjalnej. Szkoły podstawowe na terenie gminy:

- Szkoła Podstawowa im. II Armii Wojska Polskiego w Wierzbnie,
- Szkoła Podstawowa w Krypach, należąca do Zespołu Szkolno-Przedszkolnego.

Oprócz placówek oświatowych, w ramach działalności oświatowej i wychowawczej, na

terenie gminy działają również:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Wierzbnie wraz z Filią w Krypach,
- Świetlica wiejska w Wąsoszu,
- Świetlica wiejska w Sulkach,
- Świetlica wiejska w Cierpiętach.

#### OCHRONA ZDROWIA

Miejscowość gminna Wierzbno stanowi centrum obsługi ludności całej gminy w zakresie ochrony zdrowia. Ośrodkiem wspomagającym, spełniającym funkcję uzupełniającą w zakresie ochrony zdrowia jest miejscowość Czerwonka.

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące podmioty działalności medycznej:

- Przychodnia Zdrowia w Wierzbnie – filia Centrum Medyczo – Diagnostyczne,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "DENTEK" Dorota Przybysz-Konopińska,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Poradnia Medycyny Rodzinnej SAMED,
- Wiejski Ośrodek Zdrowia w Czerwonce – Filia Przychodni Rejonowo-Specjalistycznej.

Na terenie gminy brak jest aptek. Funkcjonuje punkt apteczny zlokalizowany w miejscowości Wierzbno. Najbliższy szpital znajduje się w Węgrowie – Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Węgrowie. Jest to szpital Powiatowy zaspokajający potrzeby zdrowotne mieszkańców całego powiatu węgrowskiego. Również niedaleko Wierzbna zlokalizowany jest szpital wojewódzki – Mazowiecki Szpital Wojewódzki im. św. Jana Pawła II w Siedlcach.

#### POMOC SPOŁECZNA I OPIEKA SOCJALNA

W zakresie pomocy społecznej w gminie działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Wierzbnie. Ośrodek Pomocy Społecznej wykonuje zadania własne gminy i zadania zlecone gminie z zakresu: pomocy społecznej, świadczeń rodzinnych, funduszu alimentacyjnego, świadczenia wychowawczego „500+”, świadczenia „Dobry Start”, Karty Dużej Rodziny, stypendiów szkolnych, wypłat dodatku węglowego. OPS świadczy również pomoc w zakresie dożywiania, oferuje usługi opiekuńcze oraz organizuje pobyty w domu pomocy społecznej.

#### KULTURA, SPORT, REKREACJA I TURYSTYKA

Gmina posiada Bibliotekę Publiczną zlokalizowaną w Wierzbnie wraz z filią w Krypach.

W ramach działalności kulturalno-oświatowej GBP wraz z Filią organizuje dla mieszkańców gminy różne wydarzenia.

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty sportowe i rekreacyjne:

Strefa Aktywności Sportowej,

- boisko do piłki nożnej – Szkoła Wierzbno,
- boisko szkolne ze sztucznej trawy – Szkoła Krypy,
- place zabaw, m. in. w Orzechowie.

Na terenie gminy działa 5 stowarzyszeń zarejestrowanych w KRS i 1 stowarzyszenie zwykle zarejestrowane w Starostwie Powiatowym w Węgrowie. Są to: Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Wsi Karczewiec, Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Krypy, Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Wsi Sulki, Stowarzyszenie „Zielona Dolina” w Czerwonce-Folwark, Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Wsi Strupiechów, Stowarzyszenie Zwykle „Nasz Dom” w Józefach.

Funkcjonują też Koła Gospodyń Wiejskich: w Wierzbnie „Wierzbnianki”, w Wąsoszu, w Skarżynie „Ziółka ze Skarżyna”, w Czerwonce - Folwark, w Czerwonce, w Strupiechowie i w Karczewcu.

Gmina Wierzbno cechuje się dużym potencjałem turystycznym, który nie jest jeszcze wystarczająco wykorzystany. Teren gminy jest szczególnie atrakcyjny pod względem przyrodniczo – krajobrazowym. Północno-wschodnia część gminy, obejmująca dolinę środkowego Liwca, weszła w skład Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego

Krajobrazu. Obszar o powierzchni około 20 ha (Ostoja Nadliwiecka), obejmujący ujściowy odcinek rzeki Strugi w miejscowościach Strupiechów i Karczewiec został objęty ochroną w ramach sieci Natura 2000. Od 2015 roku na terenie gminy istnieje również rezerwat przyrody Las Jaworski, obejmujący obszar leśny o powierzchni ponad 23 ha. Korzystny czynnik w rozwoju turystyki stanowi również znaczne oddalenie od ośrodków przemysłowych, a zarazem odpowiednia bliskość większych miast, z których mogą przybywać letnicy – w tym Warszawy.

Oprócz walorów przyrodniczych, krajobrazowych i wypoczynkowych, atrakcję turystyczną stanowią mogą obiekty zabytkowe znajdujące się na terenie Gminy Wierzbno, m. in.:

- kościół parafialny w Wierzbnie;
- zespół kościoła parafialnego w Czerwoncu, do którego należą: dawna kostnica, cmentarz kościelny, murowane ogrodzenie oraz murowany budynek plebanii z początku XIX w. Warte uwagi jest także drewniany dom parafialny w Czerwoncu z XX w.;
- zespół dworski w Janówku, w skład którego wchodzi dwór z połowy XIX wieku i otaczający go park;
- liczne przydrożne kapliczki, figury i krzyże, datowane na wiek XIX i XX;
- zabytkowe cmentarze w Wierzbnie i Czerwoncu oraz cmentarz osadników niemieckich w Nadziei – zachowany w stanie szczątkowym.

Teren gminy przecina Szlak Książąt Mazowieckich o przebiegu zgodnym z drogą wojewódzką nr 697.

### **3.2 Obiekty infrastruktury transportowej**

Przez teren gminy przebiega fragment drogi wojewódzkiej nr 697 relacji Sinołęka – Liw, która łączy tereny gmin: Kałuszyn, Grębków, Wierzbno, Liw, Węgrów oraz zapewnia połączenie z ciągami komunikacyjnymi Stanisławów - Węgrów - Sokołów Podlaski, Węgrów - Siedlce, Warszawa - Siedlce oraz autostradą A-2 (węzeł autostradowy Ryczołek). Całkowita długość DW 697 wynosi 19,609 km, natomiast w granicach gminy Wierzbno – 3,99 km. Droga ta przebiega we wschodniej części gminy.

W liniach rozgraniczających drogi wyznaczono strefę SK.

### **3.3 Obiekty infrastruktury technicznej**

Strefy infrastrukturalne (SI) przeznaczone pod lokalizację głównie infrastruktury technicznej zostały wyznaczone w oparciu o:

- miejsca jej obecnego występowania i strategiczne znaczenie dla gminy,
- tereny określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania w planie ogólnym gminy strefami infrastrukturalnymi (SI) objęto naziemne i podziemne obiekty uzbrojenia. Nie wyznaczano osobnych stref infrastruktury dla napowietrznych, naziemnych i podziemnych obiektów liniowych infrastruktury technicznej uzbrojenia, takich jak:

- kolektory i sieci kanalizacji: ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej,
- magistrale i sieci: wodociągowe, gazowe i ciepłownicze,
- sieci energetyczne: wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
- sieci teletechniczne,
- linie radiowe dalekiego zasięgu.

Tereny infrastruktury technicznej nieobjęte w planie ogólnym gminy strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m<sup>2</sup>.

Zapewniono zatem elastyczność w procesie rozwoju gminy, umożliwiając równoczesne planowanie obiektów infrastrukturalnych oraz sieci technicznych w sposób zgodny z długofalową wizją rozwoju przestrzennego i potrzebami mieszkańców.

Strefy infrastrukturalne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby uwzględnić istniejącą infrastrukturę, umożliwić jej dalszy rozwój, jednocześnie zapewniając możliwość dostosowania aktów planowania przestrzennego do przyszłych potrzeb.

### **Zapotrzebowanie na wodę**

Główne źródło zaopatrzenia gminy w wodę do celów komunalnych i na potrzeby przemysłu stanowią ujęcia wód podziemnych. Eksploatowane są głównie wody podziemne z utworów czwartorzędowych. Głównym źródłem zaopatrzenia gminy w wodę do celów komunalnych są 2 ujęcia wody, które zlokalizowane są w następujących miejscowościach: Wierzbno, Czerwonka.

Poza wymienionymi powyżej, ze stacji uzdatniania wody w Garczynie Dużym, należącej do gminy Kałuszyn (Zakład Gospodarki Komunalnej w Kałuszynie) dostarczana jest również woda do miejscowości Majdan.

Gmina Wierzbno jest właścicielem sieci w granicach swego terytorium.

Około 94% ogólnego zużycia wody w gminie Wierzbno przypada na eksploatację sieci wodociągowej gospodarstw domowych, natomiast woda zużywana na potrzeby przemysłu stanowi 0%.

### **Odprowadzenie ścieków**

Gmina Wierzbno nie jest skanalizowana i nie posiada zbiorczej oczyszczalni ścieków. Gospodarka ściekowa opiera się na użytkowaniu przez mieszkańców indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, tzw. szamb. Na terenie Gminy funkcjonują dwie indywidualne oczyszczalnie ścieków: przy Zespole Szkół w Krypach oraz przy Zespole Szkół w Wierzbnie.

### **Instalacje deszczowe**

Na terenie gminy brak jest kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów zabudowań odprowadzane są bezpośrednio do gruntu, natomiast wody opadowe z powierzchni dróg gromadzone są w odparowywalnych rowach przydrożnych.

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

System elektroenergetyczny uznawany jest za wystarczająco rozbudowany na terenie gminy, jak i całego powiatu węgrowskiego. Na obszarze gminy zlokalizowane są fragmenty tras istniejących linii elektroenergetycznych, będących własnością PSE S.A. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie:

- jednotorowa linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV relacji Siedlce Ujrzanów-Stanisławów,
- dwutorowa linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV relacji Siedlce Ujrzanów-Stanisławów, Siedlce Ujrzanów-Narew.

Dostawcą prądu na teren Gminy Wierzbno jest firma PGE Dystrybucja S.A. - Oddział Warszawa. Obszar gminy przynależy do Rejonu Energetycznego Wyszaków. PGE Dystrybucja odpowiada za rozwój, eksploatację i modernizację infrastruktury przesyłowej w celu zapewnienia wszystkim odbiorcom dostaw energii.

### **Zaopatrzenie w paliwa gazowe**

Przez teren gminy Wierzbno przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa relacji Rembelszczyzna-Hołowczyce. W granicach gminy znajduje się odcinek tego gazociągu o długości ok. 4 km, w okolicy miejscowości Jaworek i Cierpięta.

W granicach gminy nie ma gazociągów średniego ciśnienia należących do Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.

Pomimo przebiegu przez gminę gazociągu wysokiego ciśnienia, na obszarze gminy brak jest sieci gazowniczej dostępnej dla mieszkańców. Mieszkańcy pragnący korzystać z gazu ziemnego zaopatrują się indywidualnie poprzez zakup i wymianę butli gazowych

zawierających propan-butan (LPG).

### **Obsługa telekomunikacyjna**

Gmina Wierzbno należy do obszarów o słabym stanie rozwoju sieci telekomunikacyjnej. Na terenie gminy Wierzbno znajdują się 3 maszty telekomunikacyjne.

### **Ciepłownictwo**

Na terenie gminy Wierzbno brak jest sieci ciepłowniczej. Ogrzewania oparte jest na indywidualnych systemach grzewczych, wykorzystujących najczęściej paliwa stałe: piece, kotły opalane węglem kamiennym, drewnem i inne. Systemy te w dużej mierze potęgują niekorzystne zjawisko tzw. niskiej emisji.

### **Odpady**

Odpady stałe gromadzone są w kontenerach na śmieci rozstawionych w różnych punktach gminy, a następnie wywożone na wysypisko. Głównymi źródłami odpadów komunalnych na terenie gminy są gospodarstwa domowe, handel, usługi, szkolnictwo oraz obiekty działalności gospodarczej.

Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowany jest na terenie bazy transportowej firmy EkoTeam.

Na terenie gminy Wierzbno nie ma możliwości przetwarzania niesegregowanych odpadów komunalnych, bioodpadów stanowiących odpad komunalne oraz przeznaczonych do składowania pozostałości z sortowania odpadów komunalnych i pozostałości z procesu mechaniczno-biologicznego przetwarzania niesegregowanych odpadów komunalnych.

Miejscem zagospodarowania zmieszanych odpadów komunalnych z tereny gminy Wierzbno są:

- instalacja do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów Zakład Utylizacji Odpadów Sp. z o.o. w Siedlcach,
- instalacja do przetwarzania odpadów, IGLESPOL Z. Oglewski i Wspólnicy we Wrześni.

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

Audyt krajobrazowy obejmuje cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazuje się ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

### **Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego**

W dniu 26 marca 2024 roku Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą numer 48/24 przyjął audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru całego województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie wśród nich krajobrazów priorytetowych, poprzedzone określeniem cech charakterystycznych wszystkich krajobrazów, a następnie oceną ich wartości. W granicach Gminy Wierzbno zidentyfikowano 18 krajobrazów (3 typy), z których żaden nie jest krajobrazem priorytetowym.

Występujące typy oraz podtypy krajobrazów na terenie Gminy Wierzbno:

- 1) krajobraz bagienno-łąkowy - głównie bezleśny (2): podtyp z udziałem ekstensywnie

użytkowanych łąk (2a) – 2 krajobrazy: 14-318.92-012, 14-318.92-013;

2) leśny (3):

- podtyp z przewagą siedlisk borowych (3a) – 10 krajobrazów: 14-318.92-092, 14-318.92-094, 14-318.92-095, 14-318.92-097, 14-318.92-098, 14-318.92-099, 14-318.92-100, 14-318.92-102, 14-318.93-046, 14-318.93-047,

- podtyp z przewagą siedlisk lasowych (3b) – 4 krajobrazy: 14-318.92-067, 14-318.92-068, 14-318.92-069, 14-318.92-070;

3) krajobraz wiejski (6): podtyp z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (6d) – 1 krajobraz: 14-318.92-037.

W wyniku audytu krajobrazowego dla 5 krajobrazów określono rekomendacje i wnioski.

Wszystkie wnioski i rekomendacje dotyczące gminy Wierzbno zostały uwzględnione.

## **5. Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym**

Na potrzeby planu ogólnego gminy opracowano dokumentację ekspercką określającą sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia na terenie gminy. W przedmiotowej ekofizjografii przedstawiono ocenę przydatności środowiska dla różnych form użytkowania terenu, polegającą na wskazaniu obszarów przeznaczonych do pełnienia funkcji przyrodniczych oraz terenów przydatnych do rozwoju funkcji użytkowych, przy uwzględnieniu tworzenia systemu przyrodniczego, funkcjonalnie i przestrzennie spójnego wewnątrz oraz z terenami ościennymi. W opracowaniu tym ustalono szereg wskazań dla terenu miasta, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Plan ogólny uwzględnia wskazania ekofizjografii poprzez dobór odpowiednich stref funkcjonalnych oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy, mając na uwadze istniejące zagospodarowanie.

W opracowaniu ekofizjograficznym, sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego, określając uwarunkowania oraz predyspozycje środowiskowe, wpływające na rozwój przestrzenny gminy, skupiono się na wskazaniu obszarów:

- których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej gminy, powinno pozostać podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,
- ograniczeń dla rozwoju gminy, obejmujących przede wszystkim strefy trudnych warunków gruntowo-wodnych, występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym również tych wynikających z antropopresji i związanej z tym konieczności ochrony życia i bezpieczeństwa człowieka,
- predysponowanych do funkcji użytkowych.

Wskazując w opracowaniu ekofizjograficznym przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wzięto pod uwagę przede wszystkim tereny o szczególnych walorach przyrodniczych, pełniących funkcje siedliskotwórcze, charakteryzujące się obecnością zbiorowisk roślinnych o wysokiej bioróżnorodności i stanowiących najcenniejsze ostoje licznej, w tym podlegającej ochronie, fauny, determinujące sposób zagospodarowania i użytkowania terenów. W tym zakresie wskazano obszary, które obecnie pełnią głównie funkcje przyrodnicze i które, z uwagi na objęcie ich formami ochrony przyrody, należy obowiązkowo uwzględnić i zachować w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Wśród przyrodniczych uwarunkowań rozwoju wskazano również inne tereny zieleni, zarówno te położone w zasięgu systemu zieleni, jak i poza tym systemem. W tej grupie obszarów wskazano:

- lasy,

- część łąk położonych w zasięgu gruntów rolnych,
- tereny zieleni urządzonej, w tym większość istniejących parków, zieleńców i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, o powierzchni ok. 0,5 ha lub większe oraz większość nowych terenów zieleni urządzonej wskazanych już w Studium na obszarach zurbanizowanych, zwłaszcza tych o słabszej dostępności mieszkańców do terenów zieleni urządzonej o powierzchni większej niż 0,5 ha,
- tereny cmentarzy,
- tereny ogrodów działkowych.

Tereny zieleni stanowią niezwykle istotną podbudowę biologiczną terenów zabudowanych, dlatego ich zachowanie powinno być priorytetem w realizacji nowego sposobu użytkowania terenu. Obszary te, ze względu na szczególnie istotne funkcje ekologiczne, powinny być zagospodarowane i użytkowane w sposób sprzyjający podtrzymaniu procesów biologicznych, uwzględniający funkcjonowanie mozaiki różnorodnych siedlisk. W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji przyrodniczej znajdują się również niewielkie tereny istniejącej zabudowy, tereny komunikacji czy infrastruktury technicznej, które ze względu na skalę opracowania ekofizjograficznego nie zostały wydzielone z dużych struktur przyrodniczych, a ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w planach miejscowych.

Plan ogólny gminy dla terenów wskazanych jako przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wskazał głównie strefy: otwartą (SO) oraz cmentarzy (SC), a także w mniejszym zakresie także strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), usługową (SU), gospodarczą (SP), infrastrukturalną (SI).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano ograniczenia, których występowanie wpływać będzie na możliwość lokalizacji różnych rodzajów funkcji w zasięgu wskazanych obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych. W większości przypadków ich występowanie nie wyklucza możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów, z wyjątkiem stref zagrożenia powodziowego, bezpośredniej ochrony ujęć wody, czy też stref ograniczeń dla głównych elementów sieci infrastruktury technicznej. Wymaga to jednak uwzględnienia występowania szczególnych uwarunkowań, ograniczających katalog możliwych do wprowadzenia funkcji terenów oraz zastosowania szczególnych rozwiązań, uwzględniających lokalne uwarunkowania i ograniczenia.

Wśród ograniczeń wskazano, m.in.:

- tereny o złych warunkach gruntowo-wodnych,
- strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Wydzielając w Planie ogólnym gminy strefy planistyczne przeprowadzono szczegółową analizę ww. uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego. Ze względu na stopień szczegółowości oraz brak możliwości zapisów tekstowych Plan ogólny nie zawiera bezpośrednich odniesień do wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym ograniczeń. Szczegółowe zasady ich uwzględniania będą wskazywane w planach miejscowych lub w trakcie ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Wskazanie obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wymagało przeanalizowania zagadnień związanych z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, a także zagadnień związanych z koniecznością ochrony terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących podstawowe elementy struktury przyrodniczej gminy. Przyjmując jako konieczność zachowanie najcenniejszych elementów struktury przyrodniczej i możliwie maksymalne zachowanie łączności ekologicznej poszczególnych elementów systemu przyrodniczego, z obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wyłączono obszary stanowiące elementy struktury przyrodniczej, uwzględnione w ramach przyrodniczych uwarunkowań rozwoju gminy, w tym obszary o wysokiej wartości przyrodniczej podlegające ochronie prawnej oraz te jeszcze nie objęte ochroną prawną, a także pozostałe tereny tworzące system zieleni. Tereny zlokalizowane poza obszarami przyrodniczych uwarunkowań rozwoju gminy zostały zatem wskazane jako obszary predysponowane do

funkcji użytkowych. Dodatkowo wskazano tu również te tereny zieleni (lasów), dla których w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano inne kierunki przeznaczenia niż zieleni (głównie tereny transportu niezbędne dla rozwoju podstawowego układu drogowego), które należy uwzględnić na etapie sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych.

Plan ogólny dla terenów wskazanych jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych wskazuje wszystkie typy występujących stref planistycznych.

W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych funkcjonują również tereny o walorach przyrodniczych stanowiących istotny element struktury terenów zabudowanych. Stanowią je mniejsze tereny zieleni urządzonej (skwery, zieleńce), zadrzewienia i zakrzewienia, które z uwagi na skalę nie zostały wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym. Stanowią one małe powierzchniowo enklawy zieleni, jednak ich funkcjonowanie wpływa pozytywnie na lokalną bioróżnorodność, mikroklimat oraz podnosi komfort życia mieszkańców. W tym zakresie istotne są również tereny zieleni nieurządzonej, położone wzdłuż mniejszych cieków i rowów, których zachowanie ma z kolei istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych korytarzy ekologicznych.

Wyniki opracowania ekofizjograficznego stanowiąły priorytet dla ustaleń planu ogólnego.

## 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - ZAP

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które można wyznaczyć w Planie ogólnym gminy, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie.

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

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$\text{ZAP} = \text{M}_{20} - \text{PUM}_0 / \text{P}_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$\text{M}_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$\text{PUM}_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$\text{P}_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

### Prognozowana liczba mieszkańców ( $\text{M}_{20}$ )

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze

dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła  $M_0 = 2402$  mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy  **$M_{20}$  w 2044 r. wynosić będzie 1658 osób.**

$$M_{20} + 5\% \text{ z } M_{20} = 1740,9 \text{ osób}$$

#### **Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM<sub>0</sub>**

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi:

$$PUM_0 = 92\,717,2 \text{ m}^2.$$

#### **Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P<sub>20</sub>**

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie:

$$P_0 = 38,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 31,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 26,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 53,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 50,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru, tj. wartość 43,5 m<sup>2</sup>/os.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP)

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

$$ZAP = (\text{minus}) -8,48 \text{ osoby}$$

**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi - 8,5 osoby.**

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 500 w gminie, w której liczba mieszkańców, zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną

wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

Wobec powyższego ZAP dla gminy ustalono na 500 mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **350 osób** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **650 osób** (130% zapotrzebowania).

**WYJAŚNIENIA  
ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH**

**1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - analiza chłonności**

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

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

Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

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

W ramach obliczeń chłonności uwzględniono:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie poprzez przeprowadzenie analiz:
  - a) podziału na nowe tereny inwestycyjne i luki w istniejącej zabudowie, ponieważ udział funkcji mieszkaniowej na nowych terenach inwestycyjnych różnić się będzie od udziału tej funkcji w lukach w istniejącej zabudowie,
  - b) rodzaju zabudowy określonego na podstawie przyjętej strefy planistycznej,
  - c) parametrów określonych dla stref planistycznych:
    - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
    - liczbę kondygnacji oszacowaną na podstawie maksymalnej wysokości zabudowy;
  - d) chłonności terenów zabudowanych, poprzez badanie parametrów istniejącej zabudowy w sytuacji, gdy parametry określone w aktach planowania przestrzennego nie zostały w pełni wykorzystane na etapie realizacji zabudowy; analiza pozwoliła na określenie:
    - rzeczywistego udziału funkcji mieszkaniowej w terenach brutto wskazanych pod zabudowę mieszkaniową, co z kolei pozwoliło na uwzględnienie w Planie Ogólnym prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
    - rzeczywistego wykorzystania maksymalnych powierzchni zabudowy ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
    - rzeczywistego wykorzystania maksymalnych wysokości zabudowy wyrażonych w liczbie kondygnacji, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
  - e) stosunku powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej do powierzchni całkowitej kondygnacji,
  - f) trendu lokalizacji lokali usługowych w budynkach w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażonego jako uśredniona, przyjęta liczba kondygnacji.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną

wynosi mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

Wobec powyższego ZAP dla gminy ustalono na 500 mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **350 osób** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **650 osób** (130% zapotrzebowania).

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

**Na terenie gminy brak jest miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie wyliczono zatem chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.**

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach nieprzeznaczonych w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej (brak planów miejscowych)**

W celu obliczenia chłonności luk w zabudowie, objętych obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w tym zagrodową, w pierwszej kolejności, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej, zidentyfikowano nieruchomości niezainwestowane i możliwe do zabudowy. Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi, z działkami już zabudowanymi. Efektem przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej był zbiór działek ewidencyjnych lub ich części, reprezentujący luki w zabudowie.

Przy wyznaczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym terenów stanowiących luki w istniejącej strukturze zabudowy, przyjęto założenie, że ich przyszłe zagospodarowanie będzie kształtowane w sposób zbliżony do zagospodarowania terenów obecnie zabudowanych. W związku z powyższym przyjęto, iż średnia gęstość zaludnienia tych terenów odpowiadać będzie średniej gęstości zaludnienia istniejących terenów zabudowanych.

Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych luk w zabudowie, powierzchnię każdego rozpoznanego obszaru pomnożono przez ustalony dla danej strefy maksymalny udział powierzchni zabudowy. Przyjmując założenie, że powierzchnia ta może być wykorzystana pod inne funkcję niż mieszkaniowa, pomniejszono wynik obliczenia dla każdego terenu. Dla tak ustalonej powierzchni ustalono średnią wielkość działki budowlanej oraz liczbę osób, która może zamieszkać na danej działce.

Liczba mieszkańców, dla których należy wyznaczyć nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, wynosi od 350 do 650 osób. Przy założeniu średniej liczby 2,8 (między 2,6, a 2,9) osób na budynek mieszkalny, przy założeniu, że na jednej działce budowlanej znajduje się jeden budynek mieszkalny, odpowiada to potrzebie utworzenia 125 – 232 działek budowlanych. Z uwagi na nieznaczącą liczbę mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pominięto ją w prowadzonych obliczeniach

Średnia powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przyjęta została na poziomie 2000 m<sup>2</sup> (działka dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ok. 1000 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy zagrodowej ok. 3000 m<sup>2</sup> - liczba działek dla jednej i drugiej funkcji na zbliżonym poziomie; wg innej metodologii średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi 1800 – 2400 m<sup>2</sup>, co również przekłada się na ok. 2000 m<sup>2</sup>), co

daje łączną potrzebę terenową od 25 ha do 46,4 ha.

Uwzględniając wielofunkcyjność stref planistycznych (funkcje inne niż mieszkaniowe, komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń), zastosowano współczynnik korekcyjny +20%, co daje potrzebę wyznaczenia od 30 ha do 55,68 ha nowych terenów mieszkaniowych.

Szacuje się, że istniejące rezerwy terenowe umożliwiają w znacznej mierze realizację prognozowanego zapotrzebowania bez konieczności nadmiernego zwiększania zasięgu nowych terenów budowlanych.

**Część potrzeb mieszkaniowych powinna zostać zaspokojona poprzez** wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w ramach stref planistycznych SJ (zabudowa jednorodzinna) oraz SZ (zabudowa zagrodowa), powiększając OUZ.

Wskaźnik intensywności zabudowy netto dla tych terenów przyjęto w przedziale 0,15–0,25, co odpowiada niskiej, rozproszonej formie zabudowy charakterystycznej dla gmin wiejskich.

Wskaźnik	Jednostka	Wartość min.	Wartość maks.
Liczba nowych mieszkańców	osoby	350	650
Liczba budynków (działek)	szt.	125	232
Średnia pow. działki	m <sup>2</sup>	2000	2000
Pow. nowych terenów mieszkaniowych (z korektą 20%)	ha	30	55,68

Na terenie gminy powierzchnia podstawowego OUZ wynosi 105,89 ha, a rozszerzenie OUZ wynosi 86,45 ha.

Obliczono, że luki w zabudowie, po odjęciu działek lub części działek o niekorzystnych cechach geometrycznych i innych niekorzystnych uwarunkowaniach, stanowi 4,24 ha, co umożliwia powstanie 22 działek budowlanych o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, razy 2,8 osoby, tj. teren dla **62** osób.

Rozszerzenie OUZ to powierzchnia 86,45 ha, minus 20% dla infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i niekorzystnych uwarunkowań, tj. 69,16 ha, tj. 346 działek budowlanych, razy 2,8 osoby tj. teren dla **968** osób.

Chłonność w ramach OUZ wynosi 62 osoby, co jest to liczbą mniejszą od 350 (70% ZAP), co uzasadnia konieczność wyznaczenia stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Aby nie doprowadzać do nadmiernego rozproszenia zabudowy postanowiono o wyznaczeniu stref planistycznych dla zabezpieczenia potrzeb gminy wyłącznie poprzez rozszerzenie OUZ. Powyższe działanie umożliwiło wyznaczenie terenów chłonnych dla 968 osób, co daje w sumie liczbę 1030 osób.

Wobec powyższego potrzeby gminy, które jak podano wyżej wynoszą od 350 do 650 osób zostały zabezpieczone, a przekroczenie liczby 650 osób (130% ZAP) odbyło się wyłącznie w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy.

Nie wyznaczono wobec powyższego stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

**Podkreślić należy, że niezależnie od przyjętej metodologii obliczeń, utrzymanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, tj. wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj. stref w których dopuszcza się funkcję mieszkaniową, wyłącznie w granicach:**

- obszarów uzupełnienia zabudowy oraz
- obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,

spełnia wymagania art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**W gminie Wierzbno brak jest obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych**

**planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.**

• **Podsumowanie**

Chłonność terenów obliczona dla stref SJ i SZ, przy uwzględnieniu uśrednionych wskaźników, jest porównywalna z wynikami bilansowania terenów i obliczania ich chłonności, przedstawionymi w Zeszytach Metropolitalnych (2022). Dla celów określenia obecnego, średniego wskaźnika gęstości zaludnienia terenów gminy, dokonano wyliczenia powierzchni terenów zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej. Do obliczeń uwzględniono działki zabudowane lub ich części tak, aby w jak największym stopniu odzwierciedlić istniejącą gęstość zaludnienia, aby uzyskać intensywność zabudowy jak najbardziej zbliżoną do rzeczywistej, na terenach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkalnej.

**2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym**

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Planie ogólnym gminy określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ponieważ gmina nie jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwala na koncentrację zabudowy i zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu zabudowy, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy, po uchwaleniu POG, będzie możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ze względu na powyższe zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy.

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

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „bazowe” granice OUZ.

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
3. budynki biurowe o symbolu 105,
4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
7. budynki mieszkalne o symbolu 110

według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z §1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej

powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem. Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

Baza budynków potrzebna do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) pochodzi z bazy EGiB, pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Radomsku oraz została uzupełniona danymi pozyskanymi z BDOT10k.

Obszar ten wygenerowany został automatycznie przy użyciu narzędzia pn. Wtyczka APP 2, udostępnionego przez Ministra Rozwoju i Technologii.

### Obliczanie OUZ

a) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3 (**P<sub>b</sub>**): 5069822 m<sup>2</sup>,

b) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 (**P<sub>u</sub>**): 1559569,85 m<sup>2</sup>,

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P<sub>p</sub> – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic

P<sub>b</sub> – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 1–3 rozporządzenia

P<sub>u</sub> – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia

c) Obliczono powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy, będącej wynikiem czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia i wykonano działanie, zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 877\ 563,04\ m^2$$

„Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy oraz dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem.”

Maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic = **86,45 ha**.

Cytując uzasadnienie do rozporządzenia:

„Do ostatecznej delimitacji granicy obszarów uzupełnienia zabudowy powinny być również brane dodatkowe okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub samego kierunku polityki przestrzennej, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować właśnie gmina. Potwierdza to zasadność pozostawienia jasno określonego pola do większej swobody dla gmin w dopasowaniu końcowego kształtu granicy tych obszarów do zidentyfikowanych

potrzeb i możliwości rozwojowych”.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy mogły zostać rozszerzone. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy.

Przyjęto zasadę nierozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy do granic działek ewidencyjnych lub wyznaczonych stref na terenach zabudowanych. Działanie takie pozwala na wyznaczanie stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową na nowych terenach dla nowych mieszkańców. Możliwe jest, zgodnie z przepisami, rozszerzenie terenów OUZ wyłącznie na tereny obecnie niezagospodarowane, jako że, zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p., dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Dokonując rozszerzenia OUZ kierowano się głównie zasadami ładu przestrzennego, potrzebami rozwojowymi gminy, lokalnymi uwarunkowaniami oraz wnioskami interesariuszy.

### **3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym**

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

Wyraz polityki przestrzennej gminy, uwzględniający kształtowany model funkcjonalno-przestrzenny, zapisano w przyjętym przez Radę Gminy Wierzbno Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które było szczegółowo analizowane w trakcie prac na projektem planu. W trakcie sporządzania Studium wykonano szereg analiz obejmujących zarówno lokalne i ponadlokalne uwarunkowania, jak i trendy w rozwoju gmin. Przeprowadzona obecnie inwentaryzacja urbanistyczna, szczegółowa analiza uwarunkowań przestrzennych, analizy ekofizjograficzne - stanowiły podstawę dla wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym gminy. Poza przyjętą, jako generalne założenie, kontynuacją polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązujących dokumentach planistycznych, jako podstawę do wyznaczania stref planistycznych i ich parametrów brano ponadto pod uwagę złożone w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzania planu ogólnego wnioski formalne.

W związku z powyższym, do generalnych założeń planu ogólnego przyjęto:

- zachowanie terenów zieleni o wyraźnie ukształtowanej strukturze przyrodniczej,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej; wskazano tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej tworząc ofertę dla różnych grup odbiorców, przy jednoczesnym zachowaniu zwartości przestrzennej gminy; jako priorytet założono wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej oraz aktywizujący przestrzenie niewykorzystanego potencjału terenów,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych przestrzeni dla produkcji i usług.

Przeniesienie do planu ogólnego wypracowanych w trakcie procedur planistycznych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej dla danych terenów polityki przestrzennej. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy.

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

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres powyższych ustaleń w ramach poszczególnych stref planistycznych. Wykaz stref wraz z ustalonymi atrybutami stanowi załącznik nr 4 do niniejszego uzasadnienia.

Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określa minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń planu dla poszczególnych stref planistycznych. jednocześnie dopuszcza obniżenie tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Przypadek ten nie dotyczy gminy Wierzbno, która nie uchwaliła planów miejscowych.

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

Istotny jest również fakt, iż niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia planu ogólnego gminy określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte.

**CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH,**

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów:

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dobdtkowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
6	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
7	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
8	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50

9	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
10	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
11	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
12	SK	strefa komunikacyjna	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla części stref wyznaczono profil dodatkowy.

Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem).

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa art. 2 ust. 3 Rozporządzenia.

Charakterystykę stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, w tym profil funkcjonalny oraz gminne standardy urbanistyczne zamieszczono w załączniku nr 4 niniejszego uzasadnienia.

W gminie Wierzbnno wyznaczono następujące strefy funkcjonalne:

### **STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi istotny element w strukturze przestrzennej gminy. Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną włączono tereny istniejącej zabudowy. Ponadto, pod dalszy rozwój zabudowy jednorodzinnej wskazano tereny położone w granicach OUZ. Są to głównie niewielkie obszary, stanowiące uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie i pasów terenu wzdłuż dróg publicznych.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

- terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Do ww. stref zakwalifikowano także istniejące tereny usług zlokalizowane wśród i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG, który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Nie wyznaczono strefy SJ na obszarach poza: istniejącą zabudową oraz wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia. Dodać należy, że strefa SJ jest niejednokrotnie ustalona na terenach dotychczasowej zabudowy zagrodowej. Powyższe podyktowane jest wnioskami interesariuszy, zmianą struktury funkcjonalnej wsi oraz planami rozwojowymi gminy.

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodziną o łącznej powierzchni 2 144 339,54 m<sup>2</sup>.

### **STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)**

Na terenie gminy, znajdują się tereny zabudowy zagrodowej a także, w dużej mierze jako pozostałość po dawnym sposobie użytkowania gruntów wsi, zlokalizowane są enklawy istniejącej zabudowy zagrodowej. Tereny te w Planie ogólnym wyznaczono jako strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Poza wskazaniem zabudowań istniejących, wyznaczono uzupełnienia zabudowy, jako nowych terenów pod zabudowę zagrodową. W zakresie profili funkcjonalnych, z uwagi na położenie stref SZ w sąsiedztwie terenów otwartych, często cennych przyrodniczo, z katalogu dopuszczonych profili wyłączono możliwość lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazowni.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach terenów:

- istniejącej zabudowy zagrodowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Do ww. stref zakwalifikowano także istniejące tereny usług zlokalizowane wśród i w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG, który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Nie wyznaczono strefy SJ na obszarach poza: istniejącą zabudową oraz wyznaczonymi obszarami uzupełnienia

zabudowy.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 4713374,16 m<sup>2</sup>.

### **STREFA USŁUGOWA (SU)**

Do strefy usługowej zakwalifikowano zdefiniowane w przestrzeni gminy tereny usługowe, na które składają się usługi zarówno publiczne jak i komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną oraz administracją. Poza ww. do stref SU włączono również mniejsze obiekty usługowe funkcjonujące na terenie całej gminy: kościoły, obiekty handlowe, biurowe i inne obiekty usługowe.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwi uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwi zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę wartości uzdrowiskowych gminy, jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu, z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy wyznaczono strefy usługowe o łącznej powierzchni 298664,22 m<sup>2</sup>.

### **STREFA GOSPODARCZA (SP)**

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych czy też baz transportowych.

Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej.

W celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy w strefie gospodarczej ustalono pełen katalog profili dodatkowych.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwi uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwi

zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy wyznaczono strefy gospodarcze o łącznej powierzchni 98688,85 m<sup>2</sup>.

### **STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)**

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej ściśle z produkcją rolniczą, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych w rolnictwie, w tym odnawialnych źródeł energii, czy magazynowo-składowych związanych z produkcją rolniczą.

Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, wyznaczono je zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowy oraz w terenach istniejącej zabudowy gospodarczej w gospodarstwach rolnych. Tereny przeznaczone pod strefy produkcji rolniczej mają za zadanie umożliwić rozwój istniejących gospodarstw rolnych i działalności rolniczej. Wyznaczone strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój istniejących i powstanie nowych obiektów służących gospodarce rolnej w tym zakresie. Zasięg stref SR został wyznaczony w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w celu zapobiegania fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych i umożliwienia prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Z uwagi na charakter strefy, określono standardy urbanistyczne, które uwzględnią wymogi technologiczne obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą. Określone gminne standardy urbanistyczne mogą zostać doprecyzowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych i wymogów technologicznych. Gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dopuszczono strefy produkcji rolniczej na gruntach klasy I-III użytków bonitacyjnych.

Na terenie gminy wyznaczono strefy produkcji rolniczej o łącznej powierzchni 1319251,08 m<sup>2</sup>.

### **STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)**

Strefa zieleni i rekreacji stanowi, obok strefy otwartej, podstawowy element systemu zieleni gminy. Jednym z celów polityki gminy w zakresie ochrony i kształtowania systemu zieleni jest zarówno utrzymanie funkcji przyrodniczych, wzmocnienie odporności gminy na zmiany klimatu, jak również poprawa estetyki i podnoszenie jakości ich walorów oraz dążenie do zwiększenia dostępności mieszkańców do terenów zieleni.

Do strefy SN włączono przede wszystkim: większość parków, zieleńców i skwerów funkcjonujących w przestrzeni gminy, tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane

w obowiązujących planach miejscowych, nowe tereny zieleni urządzonej na obszarach zurbanizowanych, tereny sportu i rekreacji wskazywane dotąd w Studium .

Zakres profili funkcjonalnych dodatkowych dla ww. stref, wraz z przyjętymi wyjątkami dla każdej z wymienionych kategorii, przedstawiono w załączniku nr 4.

Na terenie gminy wyznaczono strefy zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni 22 534,70 m<sup>2</sup>.

### **STREFA CMENTARZY (SC)**

Dla przedmiotowych stref dopuszczono pełen katalog profili dodatkowych, do uszczegółowienia lokalizacji funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Plan ogólny w strefie SC nie wyznacza wyłącznie funkcji grzebalnej, a profile podstawowe i dodatkowe umożliwiają lokalizację funkcji uzupełniających.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Na terenie gminy wyznaczono strefę cmentarzy o łącznej powierzchni 22 444,07 m<sup>2</sup>.

### **STREFA OTWARTA (SO)**

Tereny zakwalifikowane do strefy otwartej stanowią podstawowy element systemu zieleni gminy. Sposób zagospodarowania głównej struktury systemu zieleni jest podporządkowany ochronie wartości i zasobów przyrodniczych.

System zieleni, poza niezaprzeczalnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, jako całościowe założenie stanowi również niezwykle cenny element dziedzictwa kulturowego. Głównym celem ochrony systemu zieleni jest zapewnienie właściwego przewietrzania gminy, retencjonowanie wód, ochrona przyrody, a także zapewnienie atrakcyjnej krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Do strefy SO zaliczono m.in.: tereny cenne przyrodniczo, tereny dolin cieków wodnych, inne tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i wskazywane do zalesień, przewidziane do zachowania użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe.

Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe, dla terenów położonych w strefie otwartej zrezygnowano z wprowadzania profili funkcjonalnych dodatkowych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych, a także biogazowni. Rezygnacja z wprowadzonych pierwotnie elektrowni słonecznych na terenie stref SO spowodowana została ustaleniami audytu krajobrazowego województwa oraz stanowiskiem organów właściwych do opiniowania u uzgadniania projektu.

Na terenie gminy wyznaczono strefy otwarte o łącznej powierzchni 94527799,47 m<sup>2</sup>.

### **STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)**

Strefy komunikacyjne w Planie ogólnym zostały wyznaczone z zastosowaniem dopuszczalnego zakresu strefy, zgodnie z którym do profilu podstawowego strefy komunikacji zalicza się: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej.

Dla planowanych obiektów transportowych, warunkiem włączenia do strefy komunikacyjnej

(SK) była lokalizacja potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny w odpowiednich decyzjach administracyjnych.

W Planie ogólnym połączono w strefie komunikacyjnej tereny o przeznaczeniach ujętych w profilu podstawowym, dlatego nie wyznaczono podziałów uwzględniających granice pomiędzy poszczególnymi systemami transportowymi.

Szereg obiektów infrastruktury transportowej, w związku z ograniczonym zakresem ustaleń Planu ogólnego, nie zostało włączonych dla stref komunikacyjnych (SK). Dotyczy to głównie terenów komunikacji drogowej: dróg lokalnych i dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej czy parkingów.

Na terenie gminy wyznaczono strefy komunikacyjne o łącznej powierzchni 73570,28 m<sup>2</sup>.

**Charakterystyka poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, w tym profil dodatkowy oraz gminne standardy urbanistyczne została zamieszczona w załączniku nr 4 niniejszego uzasadnienia.**

## **PODSUMOWANIE**

## 1. Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego gminy.

Prace nad planem ogólnym rozpoczęto po podjęciu uchwały Uchwały nr VIII/45/2024 Rady Gminy Wierzbno z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wierzbno oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego dokumentu, obejmującej w szczególności sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko.

W dniu 04.04.2025 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez BIP i obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków w dniach 01.10.2025 r. - 24.10.2025 r.

Zawiadomiono również na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Do planu ogólnego wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych oraz instytucji publicznych, skierowane do tut. organu w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Wszystkie wnioski złożone w terminie zostały zarejestrowane i przeanalizowane. Decydowała data stempla pocztowego, wysłania maila lub pieczętka - w przypadku dostarczenia wniosku osobiście do urzędu. Zdecydowana większość wniosków interesariuszy dotyczyła zabudowy mieszkaniowej.

Sporządzono projekt planu ogólnego, składający się z części tekstowej i graficznej wraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzących dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Do części tekstowej uzasadnienia dołączono załączniki nr 1 - 4, jak w spisie treści.

Obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz dokonano bilansowania i obliczeń chłonności terenów niezabudowanych. Porównano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne a także wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. Wyznaczając strefy uwzględniono wnioski interesariuszy oraz m.in. wymagania określone w art. 13b i 13ba ustawy. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wyznaczono na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc naturalnie pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy. Wyznaczając strefy na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej kierowano

się danymi z ewidencji gruntów i budynków, ale również dostępnymi danymi topograficznymi oraz inwentaryzacją urbanistyczną.

**Nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 poza terenami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy.**

W dniu ..... udostępniono w projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko w BIP urzędu gminy oraz wystąpiono o opinie i uzgodnienia do właściwych organów.

Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii wprowadzono niezbędne zmiany do projektu planu ogólnego.

W dniu ..... r. udostępniono w BIP urzędu projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy oraz ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych, tj. w prasie lokalnej, BIP Urzędu Gminy, na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w sołectwach gminy.

Przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach ..... r.

Konsultacje społeczne przeprowadzono w następujących formach:

- zbierania uwag na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego w dniach od ..... r. do ..... r.;
- spotkania otwartego, poprzedzonego prezentacją projektu planu ogólnego w dniu ..... r.;
- dyżurów projektanta w dniach ..... r. i ..... r.; w trakcie dyżurów projektanta.

Po zakończeniu konsultacji społecznych rozpatrzono wniesione uwagi.

Sporządzono raport, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy i udostępniono go w BIP Urzędu Gminy wraz z projektem planu ogólnego, uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedstawiono Radzie Gminy Wierzbno projekt planu ogólnego wraz z raportem.

## 2. Podsumowanie

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu określenie ram przestrzennych dla zrównoważonego i harmonijnego rozwoju gminy. Dokument ten stanowi kluczowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej, definiując kierunki rozwoju gminy z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, ochrony środowiska, a także uwarunkowań gospodarczych i społecznych.

Plan ogólny jest fundamentalnym elementem strategii rozwoju przestrzennego gminy, zapewniając formalną i merytoryczną podstawę dla przyszłych działań urbanistycznych. Projekt planu ogólnego dla gminy spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i może zostać przedłożony Radzie Gminy do uchwalenia.

Po uchwaleniu, plan ogólny stanie się podstawowym dokumentem umożliwiającym realizację spójnej i efektywnej polityki przestrzennej, dostosowanej do oczekiwań lokalnej społeczności i potrzeb rozwojowych gminy.

## 3. Źródła danych.

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Strategia Gminy Wierzbno na lata 2020 – 2030
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wierzbno na lata 2016-2019 z perspektywą na lata 2020 – 2023
- Opracowanie Ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbno oraz Planu Ogólnego Gminy
- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wierzbno na

lata 2018 – 2023

- Raport o stanie gminy Wierzbno za 2021 rok;
- Strategia Rozwoju Powiatu Węgrowskiego na lata 2016 – 2020
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Węgrowskiego na lata 2020 – 2024 z perspektywą do 2028
- Audyt Krajobrazowy dla województwa mazowieckiego
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.
- Plan Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2024
- Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Województwa Mazowieckiego na lata 2014 – 2030
- Rejestr Zabytków Województwa Mazowieckiego, stan na dzień 30.01.2021 r.
- Program opieki nad zabytkami w województwie mazowieckim 2018 – 2021
- Materiały Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030

#### Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Wierzbno,
- wektorowa mapa zasadnicza gminy Wierzbno z dnia 14.03.2025 r.; dane w formacie dxf w skali 1:500; dane w formacie gml - EGiB, GESUT, BDOT500 (licencja nr .....)
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - <https://gis.lodzkie.pl/bezplatne-dane/>,
- [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl),
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

#### Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- [kzgw.gov.pl](http://kzgw.gov.pl),
- [baza.pgi.gov.pl](http://baza.pgi.gov.pl),
- <https://wierzbno.e-mapa.net/>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,

<https://bdl.stat.gov.pl>,

- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://kpnmab.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- [www.encyklopedialesna.pl](http://www.encyklopedialesna.pl).